
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Åriket 4
Org nr: 769630-3630



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Åriket 4 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

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 särskilt 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 2015-07-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-13.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 120 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 405 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen är ägare till fastigheten Kungsängen 28:6, Kungsängsgatan 59 D-G samt Viragatan 1,3,5,7 och 9 i Uppsala kommun.

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Kungsängen 28:7 (Brf Åriket 3:2) och Kungsängen 28:2 (Brf Åriket 3:1). Gemensamhetsanläggning omfattar förgårdsmark och innergård. Föreningarna har tecknat ett gemensamt avtal med Sweax avseende den tekniska förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Avtalet gäller fr o m 2019-01-24 t o m 2021-02-01 med 6 månaders uppsägningstid. Ersättningen uppgår till 137 500 kr per år och Brf Åriket 4:s andel utgör 45,2% av detta dvs 62 150 kr per år.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Lägenhetsfördelning	Antal	Dessutom tillkommer	
1 rum och kök	3	Användning	Antal
2 rum och kök	12	Antal lokaler	3
3 rum och kök	38	Antal garage	63
4 rum och kök	32	Extra förråd	14
5 rum och kök	4		
Summa	89		

Total tomtarea	3 502 m ²
Total bostadsarea	7 531 m ²
Total lokalarea	170 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 170 m².

Årets taxeringsvärde	227 171 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	227 171 000 kr

Teknisk förvaltning

Under 2019 valde föreningen att teckna avtal med Sweax AB. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till 1 januari 2021 med 6 månaders uppsägningstid.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 72 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Under 2019 valde föreningen att teckna avtal med Riksbyggen. Avtalet gäller till den 31 december 2020 med 9 månaders uppsägningstid.

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 27 tkr och planerat underhåll för 105 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Erik Nohldén	Ordförande	2021
Einar Björgvinsson	Vice ordförande	2021
Martin Andersson	Sekreterare	2021
Håkan Petersson	Ledamot	2021
Torbjörn Haglind	Ledamot	2021
Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amrei Binzer-Panchal	Suppleant	2021
Charlotte Ausmann	Suppleant	2021
Eva Stening	Suppleant	2021
Fredrik Johansson	Suppleant	2021
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Gustafsson		2021
Lovisa Svensson		2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har föreningen pga återkommande intrång av obehöriga i fastigheten inköpt och monterat övervakningskameror i källaren. Fortsatt förstärkning av skalskyddet planeras ske under 2021.

En tillfällig hyressänkning utfördes för Åriket Medicinisk Fotvård AB samt Shavali Beauty AB pga minskad omsättning till följd av Corona-pandemin.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 151 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 149 personer.

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. I januari 2020 valde vi att höja avgiften med 2 procent. Genomsnittlig årsavgift (efter höjning) inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är 694 kr/m². Styrelsen har beslutat om höjning med 2 procent fr.o.m. den 1 januari 2021, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är därefter 708 kr/m².

En tillfällig hyressänkning utfördes för Åriket Medicinisk Fotvård AB samt Shavali Beauty AB pga minskad omsättning till följd av Corona-pandemin.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 663 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 375	6 274	6 506	5 888
Resultat efter finansiella poster	1 284	1 170	1 257	1 247
Soliditet %	77	76	76	75
Lån, kr/m ²	11 733	12 097	12 794	13 193

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	179 080 000	121 005 000	394 447	2 109 798	1 169 643
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 169 643	-1 169 643
Reservering underhållsfond enligt stämmobeslut			231 030	-231 030	
Ianspråktagande av underhållsfond			-104 677	104 677	
Årets resultat					1 284 338
Vid årets slut	179 080 000	121 005 000	520 800	3 153 088	1 284 338

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 048 411
Årets resultat	1 284 338
Årets ianspråktagande av underhållsfond	104 677
Summa	4 437 427

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-225 930
Att balansera i ny räkning i kr	4 211 497

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 375 494	6 274 398
Övriga rörelseintäkter	Not 3	276 777	261 469
Summa rörelseintäkter		6 652 271	6 535 867
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 056 467	-1 793 810
Övriga externa kostnader	Not 5	-242 739	-258 002
Personalkostnader	Not 6	-276 967	-97 185
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 120 291	-2 120 291
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-206
Summa rörelsekostnader		-4 696 464	-4 269 495
Rörelseresultat		1 955 807	2 266 372
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11	80
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-671 479	-1 096 809
Summa finansiella poster		-671 468	-1 096 729
Resultat efter finansiella poster		1 284 338	1 169 643
Årets resultat		1 284 338	1 169 643

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	393 808 749	395 910 416
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	242 099	260 723
Summa materiella anläggningstillgångar		394 050 848	396 171 139
Summa anläggningstillgångar		394 050 848	396 171 139
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	951
Övriga fordringar	Not 14	646 480	90 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	127 603	68 259
Summa kortfristiga fordringar		774 083	159 467
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 554 651	1 963 200
Summa kassa och bank		1 554 651	1 963 200
Summa omsättningstillgångar		2 328 734	2 122 667
Summa tillgångar		396 379 582	398 293 806

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	300 085 000	300 085 000	
Fond för yttre underhåll	520 800	394 447	
Summa bundet eget kapital	300 605 800	300 479 447	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 153 088	2 109 798	
Årets resultat	1 284 338	1 169 643	
Summa fritt eget kapital	4 437 427	3 279 441	
Summa eget kapital	305 043 227	303 758 888	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	56 862 000	91 105 000
Summa långfristiga skulder		56 862 000	91 105 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	33 493 000	3 000 000
Leverantörsskulder	Not 18	216 851	-658 118
Skatteskulder	Not 19	11 909	9 683
Övriga skulder	Not 20	138 942	49 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	613 653	1 028 947
Summa kortfristiga skulder		34 474 355	3 429 918
Summa eget kapital och skulder		396 379 582	398 293 806

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Laddstationer	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 994 976	4 897 151
Hyror, bostäder	0	-2 200
Hyror, lokaler	442 226	413 606
Hyror, garage	842 323	846 900
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 986	-2 050
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-36 200	-29 187
Rabatter	-23 010	0
Vattenavgifter	130 501	120 050
Elavgifter	0	116
Debiterad fastighetsskatt-	29 664	30 012
Summa nettoomsättning	6 375 494	6 274 398

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	234 960	234 960
Övriga ersättningar	23 612	22 660
Fakturerade kostnader	180	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	1
Erhållna statliga bidrag	11 504	0
Övriga rörelseintäkter	6 523	2 948
Summa övriga rörelseintäkter	276 777	261 469

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-104 677	0
Reparationer	-26 943	-17 858
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-91 716	-91 710
Försäkringspremier	-58 841	-11 467
Kabel- och digital-TV	-269 111	-224 596
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 359
Serviceavtal	-71 768	-146 242
Obligatoriska besiktningar	-1 950	0
Snö- och halkbekämpning	-7 990	-15 481
Förbrukningsinventarier	-35 538	-17 303
Frakter och transporter	0	-1 469
Vatten	-268 008	-221 701
Fastighetsel	-254 938	-304 103
Uppvärmning	-367 416	-384 049
Sophantering och återvinning	-147 934	-176 508
Förvaltningsarvode drift	-349 637	-178 963
Summa driftskostnader	-2 056 467	-1 793 810

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-152 014	-162 595
IT-kostnader	-3 911	-1 031
Arvode, yrkesrevisorer	-21 875	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-17 445	-5 463
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 388	-20 697
Representation	-3 343	0
Kontorsmateriel	-2 946	0
Telefon och porto	-1 188	-562
Bankkostnader	-2 480	-2 030
Övriga externa kostnader	-1 150	-50 000
Summa övriga externa kostnader	-242 739	-258 002

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-142 800	68 250
Sammanträdesarvoden	0	-142 200
Justering ifrån tidigare år	-67 950	0
Sociala kostnader	-66 217	-23 235
Summa personalkostnader	-276 967	-97 185

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 101 667	-2 101 667
Avskrivning Installationer	-18 624	-18 624
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 120 291	-2 120 291

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Övriga rörelsekostnader	0	-206
Summa övriga rörelsekostnader	0	-206

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	11	80
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	80

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-671 458	-1 096 120
Övriga räntekostnader	-21	-689
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-671 479	-1 096 809

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	252 200 049	252 200 049
Mark	149 489 951	149 489 951
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	401 690 000	401 690 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 779 584	-3 677 917
	-5 779 584	-3 677 917
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 101 667	-2 101 667
	-2 101 667	-2 101 667
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 881 251	-5 779 584
Restvärde enligt plan vid årets slut	393 808 749	395 910 416
Varav		
Byggnader	244 318 798	246 420 465
Mark	149 489 951	149 489 951
Taxeringsvärden		
Bostäder	218 000 000	218 000 000
Lokaler	9 171 000	9 171 000
Totalt taxeringsvärde	227 171 000	227 171 000
<i>varav byggnader</i>	<i>161 600 000</i>	<i>161 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>65 571 000</i>	<i>65 571 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	279 347	121 528
	279 347	121 528
Årets anskaffningar		
Installationer	0	157 819
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	279 347	279 347
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-18 624	0
	-18 624	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-18 624	-18 624
	-18 624	-18 624
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-37 248	-18 624
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-37 248	-18 624
Restvärde enligt plan vid årets slut	242 099	260 723
Varav		
Installationer	242 099	260 723

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	951
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	951

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	90 257	90 257
Momsfordringar	8 522	0
Övriga kortfristiga fordringar	547 701	0
Summa övriga fordringar	646 480	90 257

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 063	45 310
Förutbetalda driftkostnader	43 240	22 949
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 300	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 603	68 259

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	119 200	24 200
Transaktionskonto	1 435 451	1 939 000
Summa kassa och bank	1 554 651	1 963 200

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	90 355 000	94 105 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 250 000	-3 000 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-31 243 000	-
Långfristig skuld vid årets slut	56 862 000	91 105 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,95%	2020-02-12	30 118 000,00	-29 368 000,00	750 000,00	0,00
NORDEA	0,95%	2021-02-10	31 993 000,00	0,00	750 000,00	31 243 000,00
NORDEA	1,26%	2022-02-16	31 994 000,00	0,00	750 000,00	31 244 000,00
SBAB	0,68%	2023-02-14	0,00	29 368 000,00	1 500 000,00	27 868 000,00
Summa			94 105 000,00	0,00	3 750 000,00	90 355 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 250 000 kr och omförhandla 31 243 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	216 851	-658 118
Summa leverantörsskulder	216 851	-658 118

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder föregående år	2 226	-8 210
Beräknad fastighetsavgift/-skatt innevarande år	91 710	99 920
Debiterad preliminärskatt innevarande år	-82 027	-82 027
Summa skatteskulder	11 909	9 683

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	138 942	41 942
Skuld för moms	0	6 026
Clearing	0	1 437
Summa övriga skulder	138 942	49 405

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	44 868	23 235
Upplupna räntekostnader	174 528	219 821
Upplupna elkostnader	27 657	33 457
Upplupna värmekostnader	56 504	58 876
Upplupna revisionsarvoden	19 125	16 000
Upplupna styrelsearvoden	142 800	73 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	300	50 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	147 871	553 609
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	613 653	1 028 947

Not 22 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	101 605 000	101 605 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

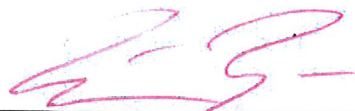
Uppsala

2021-05-10

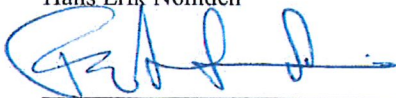
Ort och datum



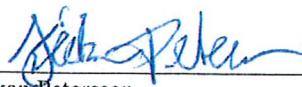
Hans Erik Nohldén



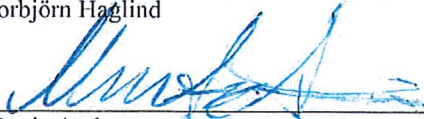
Einar Björgvinsson



Torbjörn Haglind



Håkan Petersson



Martin Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 25/5-2021



Deloitte AB
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Åriket 4
organisationsnummer 769630-3630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åriket 4 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 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 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

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 Åriket 4 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Umeå 25 maj 2021

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteinräkningar är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Åriket 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Åriket 4 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

