

# Årsredovisning 2020

BRF Juliaborg



Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
<b>Ekonomi</b>	<b>4</b>
Resultaträkning	4
Balansräkning - Tillgångar	5
Balansräkning - Eget kapital och skulder	6
Noter	7
Underskrifter	10
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>11</b>

Styrelsen för BRF Juliaborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse och revisorer

Under verksamhetsåret har följande tjänstgjort:

#### Styrelseledamöter

Niklas Tenglund, ordförande och attestant

Patrik Birgestam, attestant

Per Bladh

#### Styrelsesuppleanter

Kajsa Winter

Anna Lindé

#### Revisor

Jonas Helleklint

#### Revisor (intern)

Sanna Tenglund

#### Revisorssuppleant (intern)

Susanne Birgestam

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25

Föreningens nya stadgar är godkända och registrerade hos Bolagsverket.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har även haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter via mejl samt en intern WhatsApp-grupp, där information har delats och beslut har tagits.

I tur att avgå från styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Ledamot Patrik Birgestam

Suppleant Katarina Winter

Föreningen upplåter med hyresrätt 3 lokaler, 6 garage och 10 P-platser.

Av föreningens 12 medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Under året har ersättning utgått med 40 000 kr till styrelsen.

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av Storholmen.

### **Utförda arbeten i fastigheten under 2020**

Stambyte i 9 lägenheter samt hos Årsta Bygg pga. vattenläckage.  
Riskinventering samt åtgärder. Till exempel komplettering av brandvarnare och släckare samt brandtätning.  
Ny asfalt utefter fasaden på Rivstarts lokaler pga. ett "slukhål" vid brunnen.  
Torktummlaren och torkskåpet är utbytta i tvättstugan.  
Styr-och reglerenheten är utbytt i pannrummet.

### **Förväntade arbeten i fastigheten under 2021**

Målning av garagedörrar.  
Fasadrenovering av utbyggnaden mot Örby Slottsväg.  
OVK.

### **Ekonomi**

Styrelsen planerar/har inlett en avgiftshöjning.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 275	1 254	1 251	1 240	1 223
Resultat efter finansiella poster	-219	-447	10	-43	-17
Soliditet (%)	3,6	6,3	11,9	11,8	12,1
Balansomslutning	6 913	7 401	7 684	7 668	7 846

#### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	205 290	531 306	177 665	-447 315	<b>466 946</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		26 406	-26 406		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-447 315	447 315	<b>0</b>
Årets resultat				-219 372	<b>-219 372</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>205 290</b>	<b>557 712</b>	<b>-296 056</b>	<b>-219 372</b>	<b>247 574</b>

#### **Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-296 056
Årets resultat	-219 372
	<b>-515 428</b>

Behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	26 406
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-228 441
I ny räkning överföres	-313 393
	<b>-515 428</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		1 274 789	1 254 214
Övriga rörelseintäkter		147 727	9 053
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 422 516</b>	<b>1 263 267</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader		-1 217 254	-1 293 400
Övriga externa kostnader		-51 228	-47 611
Personalkostnader	2	-52 568	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-207 780	-207 780
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 528 830</b>	<b>-1 614 501</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-106 314</b>	<b>-351 234</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 151	-96 146
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-113 059</b>	<b>-96 082</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-219 373</b>	<b>-447 316</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-219 373</b>	<b>-447 316</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-219 372</b>	<b>-447 315</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	5 630 573	5 354 676
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 630 573</b>	<b>5 354 676</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 630 573</b>	<b>5 354 676</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	663
Övriga fordringar		21 983	88 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 777	27 772
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>55 760</b>	<b>117 111</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 251 365</b>	<b>1 935 043</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 307 125</b>	<b>2 052 154</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 937 698</b>	<b>7 406 830</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		205 290	205 290
Fond för yttre underhåll		557 712	531 306
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>763 002</b>	<b>736 596</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-296 056	177 665
Årets resultat		-219 372	-447 315
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-515 428</b>	<b>-269 650</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>247 574</b>	<b>466 946</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		113 028	113 028
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>113 028</b>	<b>113 028</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5, 6	6 400 000	6 400 000
Leverantörsskulder		42 277	200 471
Övriga skulder		3 836	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		130 983	226 385
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 577 096</b>	<b>6 826 856</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 937 698</b>	<b>7 406 830</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,9 %
Renoveringar	5 %

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äpta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Not 2 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	40 000	50 000
Sociala avgifter på styrelsearvode	12 568	15 710
	<b>52 568</b>	<b>65 710</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 802 005	8 802 005
Inköp	483 677	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 285 682</b>	<b>8 802 005</b>
Ingående avskrivningar	-3 447 329	-3 239 549
Årets avskrivningar	-207 780	-207 780
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 655 109</b>	<b>-3 447 329</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 630 573</b>	<b>5 354 676</b>
Taxeringsvärden byggnader	11 175 000	11 175 000
Taxeringsvärden mark	7 989 000	7 989 000
	<b>19 164 000</b>	<b>19 164 000</b>

**Not 5 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,470	Rörlig ränta	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	1,499	Rörlig ränta	2 400 000	2 400 000
Swedbank Hypotek	1,499	Rörlig ränta	2 000 000	2 000 000
			<b>6 400 000</b>	<b>6 400 000</b>

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv i ÅRL.

**Not 6 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	6 400 000	6 400 000
	<b>6 400 000</b>	<b>6 400 000</b>

Stockholm 2021- 04 - 23



Niklas Tenglund



Per Bladh



Patrik Birgenstam



Sanna Tenglund

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 05 - 06



Jonas Helleklint  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Juliaborg  
Org. nr 702001-0372

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Juliaborg för år 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 31 december 2020 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.

#### 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 revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 på 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 på 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 Juliaborg för år 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 Brf Juliaborg 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

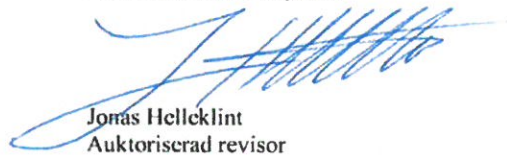
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Stockholm den 6 maj 2021



Jonas Helleklint  
Auktoriserad revisor