

Brf Djäknen
Org nr 716401-2952

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Upplysningar till resultaträkningen	13
Upplysningar till balansräkningen	16

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Djäkn (716401-2952) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1982. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Kvarngärdet 60:1, Kvarngärdet 7:4, Kvarngärdet 61:1 och Kvarngärdet 9:8 som byggdes år 1984 i vilka man upplåter lägenheter. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 november 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Per Söderberg	ordförande	i tur att avgå
Eva Fogelberg	ledamot	
Christina Holm	ledamot	i tur att avgå
Johannes Hanson	ledamot	i tur att avgå
Ellen Öhman	ledamot	
Pär Gräns	suppleant	i tur att avgå
Barbro Nelson	suppleant	i tur att avgå
Per Nordin	suppleant	i tur att avgå
Rikard Ohlström	suppleant	i tur att avgå

Revisor har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB.

I valberedningen ingår:

Benjamin Langlotz, Eva Nyborg, Barbara Otto, Lennart Chrona. Varav sammankallade: Benjamin Langlotz.

Firmatecknare är ledamöterna två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Som vicevärd har Anki Öberg från HSB Uppsala fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Teknisk förvaltning samt trädgårdsskötsel
Vattenfall AB	Elnät
Varberg Energimarknad AB	Elhandel
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Returpappercentralen AB	Avfall
Uppsala Vatten	Avfall/vatten
Sinnesfrid AB	Städ
Comhem AB	Bredband & telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Parkia AB	Parkering
Alektum	Inkasso
Cequred	Störningsjour
Certego	Låsservice
Presto	Brandöversyn
Uppsala Hiss/Kone	Serviceavtal
Tele2 resp 3GIS	Mobilmaster

Egenkontroll sköts av styrelsen och Upplands Boservice AB med hjälp av systemstöd från Presto gällande brandskydd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 42 341 224 kr. Den ansamlade vinsten uppgår efter detta räkenskapsår till 40 525 084 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 508 650 kr.

Överskottet beror helt på att under 2020 slutfördes försäljningen av mark.

2017 beslutades det vid en extrastämma att en markyta motsvarande 5397 kvm vid norra området säljs till Besqab AB för exploatering i enlighet med kommunens detaljplan för området. Den 27 oktober samma år vann detaljplanen laga kraft och i maj 2020 genomfördes slutligen försäljningen till fullt. Totalt erhöll föreningen 41,4 mkr efter avräkning för kostnader för 30 parkeringsplatser och ledningsomdragningar, varav 37,26 mkr överfördes i maj 2020. En av föreningens fastigheter har således ombildats (60:1) med ny mindre yta vilket innebär att föreningens nya kvm-yta är 29505 (markyta).

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 2 308 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman tar 508 650 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under 2020 har följande åtgärder utförts enligt nedan:

- Radonmätning av höghus och låghus under januari-mars (radhus våren 2021).
- Balkongbesiktning av betongkonstruktionen (karbonatisering)
- Byte tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp i alla tvättstugor.
- Införande av automatdosering i tvättmaskiner.
- Lagning av huvudstammar under Dj25a.
- Kontroll och åtgärd under bottenplatta Dj68 med anledning av markförändringar
- Underhållstvätt tak höghus
- Byte expansionskärl i båda undercentraler och en av avgasarna

Under kommande år som beslutats:

- Gemensam El, i enlighet med stämmobeslut, genomförs 2021.
- Balkongfronter och övriga plåtdetaljer, byts respektive målas 2021.
- Hissrenoveringar efter besiktning. Genomförandetid inte beslutad.
- Låssystem ska enligt underhållsplan bytas 2021. Planering pågår.

Ingen avgiftsförändring under 2020.

Styrelsen beslutade att sänka medlemsavgiften för 2021 med 10%. Parkeringsavgiften lämnades oförändrad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 803 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 275 (272).

Under året har 23 (17) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Kvarngärdet 7:4 m.fl. har ett taxeringsvärde uppgående till 164 366 000 kr, varav byggnadsvärdet är 110 766 000 kr. Fastigheterna bebyggdes 1984. Föreningens markyta uppgår till 29 505 kvm.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	132 st
med sammanlagd yta av 13 845 kvm	3 rok	38 st
	4 rok	13 st
	5 rok	17 st
Summa bostadslägenheter		200 st
P-platser (10 st gästparkeringar)		153 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Uppsala. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2020	2019	2018	2017
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	803	803	803	803
Låneskuld kr/kvm	4 637	4 679	4 721	4 760
Likvida medel	40 259	1 721	6 679	15 040
Kassalikviditet i %	203,0	7,6	26,9	549,6
Soliditet i %	38,9	0,1	7,7	17,2
Överskott för underhåll kr/kvm	3 234	281	451	311
Nettoomsättning	51 724	11 537	9 707	10 213
Resultat efter finansiella poster	42 341	-5 953	-8 976	-253
Årets resultat	42 341	-5 953	-8 976	-253
Eget kapital	42 378	37	5 989	14 965
varav underhållsfond	0	226	226	226
Utfört underhåll	509	7 979	10 327	1 941

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 853 000	226 000	3 910 371	-5 952 511	36 860
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 962 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-2 188 000			
Balanseras i ny räkning			-5 726 511	5 952 511	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				42 341 224	42 341 224
Belopp vid årets utgång	1 853 000	0	-1 816 140	42 341 224	42 378 084

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 816 140
Årets resultat	42 341 224
Att disponera	40 525 084
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	2 308 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-508 650
Balanserat resultat	38 725 734
Summa	40 525 084

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	51 724 203	11 537 036
Övriga rörelseintäkter	3	6 262	126 675
Summa rörelseintäkter		51 730 465	11 663 711
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-6 361 284	-14 780 034
Övriga externa kostnader	5	-131 345	-228 259
Personalkostnader och arvoden	6	-252 066	-248 719
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 920 184	-1 666 460
Summa rörelsekostnader		-8 664 879	-16 923 472
Rörelseresultat		43 065 586	-5 259 761
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 701	1 178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-726 063	-722 771
Summa finansiella poster		-724 362	-721 593
Resultat efter finansiella poster		42 341 224	-5 981 354
Resultat före skatt		42 341 224	-5 981 354
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	28 843
Årets resultat		42 341 224	-5 952 511

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	67 989 828	68 590 877
Förbättringsutgifter på fastighet	10	441 696	466 788
Summa materiella anläggningstillgångar		68 431 524	69 057 665
Summa anläggningstillgångar		68 431 524	69 057 665
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		5 642	13 282
Övriga fordringar	11	2 459 653	1 184 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	298 444	246 482
Summa kortfristiga fordringar		2 763 739	1 444 384
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	13	37 823 978	561 834
Summa kassa och bank		37 823 978	561 834
Summa omsättningstillgångar		40 587 717	2 006 218
SUMMA TILLGÅNGAR		109 019 241	71 063 883

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 853 000	1 853 000
Fond för yttre underhåll		0	226 000
Summa bundet eget kapital		1 853 000	2 079 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 816 140	3 910 371
Årets resultat		42 341 224	-5 952 511
Summa ansamlad vinst		40 525 084	-2 042 140
Summa eget kapital		42 378 084	36 860
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Handpenning markförsäljning Kvarngärdet 60:1	14	0	4 140 000
Övriga skulder till kreditinstitut	15	46 647 211	44 654 110
Summa långfristiga skulder		46 647 211	48 794 110
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	17 549 746	20 125 427
Leverantörsskulder		908 064	522 356
Skatteskulder		27 913	40 265
Övriga skulder	16	15 910	24 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 492 313	1 520 402
Summa kortfristiga skulder		19 993 946	22 232 913
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 109 019 241	 71 063 883

Kassaflödesanalys	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	42 341 224	-5 952 511
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 920 184	1 666 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	44 261 408	-4 286 051
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-43 787	-40 620
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	336 714	-248 122
Kassaflöde från löpande verksamhet	44 554 335	-4 574 793
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-5 434 042	199 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 434 042	199 200
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-582 580	-582 580
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-582 580	-582 580
Årets kassaflöde	38 537 713	-4 958 173
Likvida medel vid årets början	1 720 868	6 679 041
Likvida medel vid årets slut	<u>40 258 581</u>	<u>1 720 868</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 63 år. Avskrivningsprinciperna för fastighetsförbättringarna är 5%.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4%. Skattekonsekvenser av försäljningen deklareras under 2021. Då föreningen har ett skattemässigt underskott på 47 716 802 kr innebär det att ingen skatteskuld bokas upp utan minskning av det skattemässiga underskottet kommer att yrkas i deklarationen.

Skulder till kreditinstitut Av föreningens lån förfaller 17 038 Tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	11 112 924	11 112 924
Hysesintäkter lokaler	116 638	114 801
Hysesintäkter p-platser	250 990	250 700
Överlåtelseavgift	30 758	19 771
Pantförskrivningsavgift	19 786	11 990
Övriga intäkter*	40 193 107	26 850
Summa nettoomsättning	51 724 203	11 537 036
*Inkl markförsäljning		

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Försäkringsersättning	6 262	126 675
Summa övriga rörelseintäkter	6 262	126 675

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	544 299	490 140
Serviceavtal*	228 364	72 676
Entreprenadstäd	137 507	174 814
Besiktningsskostnader	5 563	5 438
Snörenhållning	6 119	15 800
Förbrukningsmaterial	6 354	38 107
Reparationer	656 321	1 535 996
Elavgifter	345 516	425 553
Uppvärmning	1 355 747	1 413 118
Vatten och avlopp	566 310	478 731
Sophämtning	370 546	375 952
Fastighetsförsäkringar	234 176	155 650
Kabel-TV, bredband m.m	541 237	519 741
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	493 400	475 560
Administrativ förvaltning enligt avtal	179 734	166 757
Vicevärdstjänster enl avtal	113 464	111 272
Övriga externa tjänster, drift	18 497	51 753
Studie- och fritidsverksamhet	21 388	12 864
Medlems- och föreningsavgifter	12 370	9 680
Bevakningskostnader	15 022	8 772
Övriga driftskostnader	700	262 298
Summa driftkostnader	5 852 634	6 800 672
*Radonbesiktning och mätning		
Underhållskostnader		
Planerat underhåll tak	291 000	4 298 036
Planerat underhåll fönster och dörrar	160 048	948 376
Planerat underhåll trapphus	0	1 936 516
Planerat underhåll värme	32 038	0
Planerat underhåll el-installationer	0	150 688
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	435 304
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	115 567
Planerat underhåll övrig utrustning	25 564	94 875
Summa underhållskostnader	508 650	7 979 362
Summa fastighets- och driftkostnader	6 361 284	14 780 034

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Hyror och arrende	6 300	7 700
Förbrukningsinventarier o dyl.	15 627	0
Kontorsmaterial och liknande	0	2 070
Tidningar och tidskrifter, reklam	1 007	3 127
Konsultarvoden *	86 611	194 060
Revisionsarvode extern revisor	22 000	21 300
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-200	2
Summa övriga externa kostnader	131 345	228 259
* Juridiska arvoden		

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	188 254	185 070
Arvode valberedning	3 548	4 533
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	60 264	59 116
Summa personalkostnader och arvoden	252 066	248 719

Not 7 Finansiella poster

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 538	1 178
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	163	0
Dröjsmålräntor för leverantörsskulder	-7	-250
Räntekostnader	-726 055	-722 521
Summa finansiella poster	-724 361	-721 593

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	469 015	469 015
Årets anskaffning	2 537 243	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-469 015	-469 015
Årets avskrivning på inventarier	-253 724	0
Utgående redovisat värde	2 283 519	0

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	92 892 164	92 892 164
Ingående avskrivning på byggnader	-31 128 195	-29 486 827
Årets avskrivningar, byggnader	-1 666 460	-1 666 460
Bokförda värden byggnader	60 097 509	61 738 877
Mark	5 608 800	6 852 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	65 706 309	68 590 877
Taxeringsvärde byggnad	110 766 000	110 766 000
Taxeringsvärde mark	53 600 000	53 600 000

Not 10 Förbättringsutgifter på fastighet

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
- Inköp*	501 840	501 840
Utgående anskaffningsvärden	501 840	501 840
- Årets avskrivningar	-60 144	-35 052
Utgående avskrivningar	-60 144	-35 052
Utgående uppskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	<u>441 696</u>	<u>466 788</u>

*Solceller

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala Skattekonto	2 434 601 25 052	1 159 034 25 586
Summa övriga fordringar	2 459 653	1 184 620

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Sophämningskostnader	55 623	39 157
Försäkringspremier	89 782	54 828
Kabel-TV avgifter m.m.	128 824	128 570
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	5 163	5 074
Övrigt upplupet och förutbetalt	19 052	18 853
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	298 444	246 482

Not 13 Kassa och bank

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Bank*	37 823 978	561 834
Summa kassa och bank	37 823 978	561 834

* 37,26 M\$ avser inbetalning försäljning mark

Not 14 Handpenning markförsäljning Kvarngärdet 60:1

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Handpenning, försäljning mark	<u>0</u>	<u>4 140 000</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	64 196 957	64 779 537
Summa långfristiga skulder	64 196 957	64 779 537
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	91 069 000	91 069 000
Summa ställda säkerheter	91 069 000	91 069 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2020-12-31</u>
Stadshypotek	1,02	2021-03-30	8 478 620
Stadshypotek	1,30	2021-02-08	8 560 294
Stadshypotek	1,10	2022-03-30	9 942 069
Stadshypotek	1,11	2022-03-30	10 500 584
Stadshypotek	0,81	2025-10-30	10 982 553
Stadshypotek	1,20	2022-10-30	15 732 837
Summa			64 196 957
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-510 832
Avgår lån för omförhandling 2021			-17 038 914
Totalt			46 647 211

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 60 734 937

Not 16 Övriga skulder

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Övriga långfristiga skulder	0	4 140 000
Källskatt för arvoden och personallöner	0	12 105
Avräkning sociala avgifter	0	7 620
Övriga kortfristiga skulder	15 910	4 738
Summa övriga skulder	15 910	4 164 463

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löner och arvoden	163 025	107 700
Arbetsgivaravgifter	64 699	41 000
Reparationskostnader	46 113	11 522
Arvode revision	17 050	15 925
Elavgifter	29 661	43 629
Uppvärmningskostnader	174 792	182 024
Förutbetalda hyror och avgifter	859 751	935 221
Upplupna räntekostnader	124 118	125 205
Övrigt upplupet och förutbetalt	13 103	58 176
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 492 312	1 520 402

Uppsala ____-____-____

Per Söderberg

Eva Fogelberg

Christina Holm

Johannes Hanson

Ellen Öhman

Min revisionsberättelse har lämnats ____-____-____.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Djäknen, org.nr. 716401-2952

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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.

Uppsala den / 2021

N.....
Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB