

# Årsredovisning 2020

**Brf Ejdern**

**Org nr 716401-2309**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220



# Ordlista

## Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstkatten.

## Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.



Styrelsen för Brf Ejdern, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 juni 2019.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus med totalt 81 bostadsrätter, 1 hyreslokal samt 1 gemensamhetslokal. Den totala boytan är 5 950 kvm. Föreningen disponerar 14 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 3 st  | 1 rum och kök |
| 33 st | 2 rum och kök |
| 29 st | 3 rum och kök |
| 13 st | 4 rum och kök |
| 3 st  | 5 rum och kök |

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningen har också tecknat bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 429 kr per lägenhet och år.

Fastighetsskatt erläggs med 1% av taxeringsvärdet för lokaler

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 112 169 000 kr, varav byggnadsvärdet är 59 598 000 kr och markvärdet är 52 571 000 kr. Värdeår är 1979.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2021-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med UBC teknisk förvaltning.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen haft Tomas Hansson anställd som vicevärd.

MS

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 548 kr/kvm boyta per år.

Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift inför 2021.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgar med 0,3% av taxeringsvärdet per år.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 25 augusti 2020 haft följande sammansättning:

|                  |                                                      |
|------------------|------------------------------------------------------|
| Inger Söderberg  | ordförande                                           |
| Tommy Sahlström  | vice ordförande, ekonomiansvarig, parkeringsansvarig |
| Karin Sahlström  | faktura- och avtalsansvarig                          |
| Kristina Stenson | sekreterare, nycklar                                 |
| Folke Reutfors   | uthyrningsansvarig                                   |

### Suppleanter:

|               |              |
|---------------|--------------|
| Eva Wennman   | webbansvarig |
| Anders Metzén |              |
| Jozo Susnjara |              |

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

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

### Revisorer

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Feiff Revision och redovisning | Revisor           |
| Inga Astorsdotter Larsson      | Revisorssuppleant |

### Valberedning

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Ulla-Carin Blom | sammankallande |
| Stefan Larsson  |                |
| Karl Krantz     |                |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trots att mycket av året varit påverkat av pandemin, så har styrelsen lyckats utföra en hel del arbeten.

Samtliga yttertak har tvättats.

Ny sandlåda har införskaffats tillsammans med en ny gunga och en klätterställning.

Stora tvättstugan har fått nya maskiner. De gamla maskinerna flyttades över till lilla tvättstugan, som på så sätt fått ett ansiktslyft.

En hel del energi- och effektbesparingsåtgärder har utförts, till exempel tilläggsisolering av vinden Skolgatan 20 A-C, installation av ny undercentral med effektbegränsare. Dessutom har en enkät genomförts gällande gemensam el och eventuella solceller.

En upphandling har också gjorts gällande byte av samtliga termostater och radiatorventiler i lägenheterna, samt stamventiler i fastigheterna.

Vårt värmekulvertsystem råkade tyvärr ut för två läckor. Det kostade föreningen ca 300.000 i vatten och reparation. Vi har också haft en fuktskada i en lägenhet på Skolgatan 18.

Vårt årsmöte hölls ju väldigt sent och vårt planerade 40- årsjubileum fick ju ställas in på grund av de pandemi-restriktioner som gällde Vi hoppas på bättre tur i år!

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 98 medlemmar. Under året har 24 medlemmar tillträtt samt 16 medlemmar utträtt ur föreningen vid 14 överlåtelse.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 3 760       | 3 744       | 3 778       | 3 721       | 3 869       |
| Resultat efter finansiella poster | -692        | 505         | 233         | -353        | -2 882      |
| Soliditet (%)                     | 37,9        | 39,4        | 36,2        | 34,5        | 35,0        |
| Lån/kvm                           | 1 676       | 1 772       | 1 889       | 1 961       | 2 056       |

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Lån/kvm

Föreningens fastighetslån dividerat med den totala boytan

### Förändring av eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt    |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 3 384 340            | 0                           | 3 499 500              | 504 614           | 7 388 454 |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      | 336 000                     | 353 340                | -504 614          | 184 726   |
|                                               |                      | -184 726                    |                        |                   | -184 726  |
| Årets resultat                                |                      |                             |                        | -691 574          | -691 574  |
| Belopp vid årets<br>utgång                    | 3 384 340            | 151 274                     | 3 852 840              | -691 574          | 6 696 880 |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 3 852 841        |
| årets förlust    | -691 574         |
|                  | <b>3 161 267</b> |

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| disponeras så att                          |                  |
| avsätts till fond för yttre underhåll      | 336 507          |
| anspråktagande av fond för yttre underhåll | -487 781         |
| i ny räkning överföres                     | 3 312 541        |
|                                            | <b>3 161 267</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

|                                                  | Not<br>1 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|--------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |          |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2        | 3 760 373                 | 3 744 128                 |
| Övriga rörelseintäkter                           |          | 74                        | 13                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |          | <b>3 760 447</b>          | <b>3 744 141</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |          |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 3        | -3 448 082                | -2 223 912                |
| Övriga externa kostnader                         | 4        | -117 656                  | -112 017                  |
| Personalkostnader                                | 5        | -131 735                  | -140 309                  |
| Avskrivningar                                    | 6        | -639 572                  | -639 572                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |          | <b>-4 337 045</b>         | <b>-3 115 810</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |          | <b>-576 598</b>           | <b>628 331</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                        |          |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |          | 113                       | 0                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |          | -115 089                  | -123 717                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |          | <b>-114 976</b>           | <b>-123 717</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |          | <b>-691 574</b>           | <b>504 614</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                            |          | <b>-691 574</b>           | <b>504 614</b>            |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                               | 1          |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 6          | 14 534 380        | 15 173 952        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>14 534 380</b> | <b>15 173 952</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>14 534 380</b> | <b>15 173 952</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 7 056             | 6 089             |
| Övriga fordringar                             | 7          | 2 739 802         | 3 269 341         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 8          | 359 743           | 263 305           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>3 106 601</b>  | <b>3 538 735</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>               |            |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar               |            | 141               | 141               |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>         |            | <b>141</b>        | <b>141</b>        |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 25 872            | 25 872            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>25 872</b>     | <b>25 872</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>3 132 614</b>  | <b>3 564 748</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>17 666 994</b> | <b>18 738 700</b> |



## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

3 384 340

3 384 340

Fond för yttre underhåll

151 274

0

**Summa bundet eget kapital**

**3 535 614**

**3 384 340**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 852 841

3 499 501

Årets resultat

-691 574

504 614

**Summa fritt eget kapital**

**3 161 267**

**4 004 115**

**Summa eget kapital**

**6 696 881**

**7 388 455**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

9 414 091

10 541 347

**Summa långfristiga skulder**

**9 414 091**

**10 541 347**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

563 628

0

Förskott från kunder

0

60

Leverantörsskulder

511 711

296 395

Skatteskulder

74 590

42 492

Övriga skulder

13 942

17 504

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

392 151

452 447

**Summa kortfristiga skulder**

**1 556 022**

**808 898**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**17 666 994**

**18 738 700**

## Kassaflödesanalys

|                                                                                   | Not<br>1 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |          |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |          | -691 574                  | 504 614                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |          | 639 572                   | 639 572                   |
| Förändring skatteskuld/fordran                                                    |          | 32 098                    | 31 831                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |          | <b>-19 904</b>            | <b>1 176 017</b>          |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |          |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar                                    |          | -967                      | -6 089                    |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |          | -65 968                   | -25 933                   |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |          | 215 316                   | -131 694                  |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |          | 499 711                   | 7 052                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |          | <b>628 188</b>            | <b>1 019 353</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |          |                           |                           |
| Förändring av långfristiga skulder                                                |          | -1 127 256                | -695 903                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |          | <b>-1 127 256</b>         | <b>-695 903</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |          | <b>-499 068</b>           | <b>323 450</b>            |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto</b>                                          |          |                           |                           |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                                |          | 3 226 144                 | 2 902 694                 |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>                           |          | <b>2 727 076</b>          | <b>3 226 144</b>          |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Byggnader           | 37 år    |
| Förbättringsarbeten | 20-40 år |
| Inventarier         | 5 år     |

### Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2020             | 2019             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                  | 3 426 576        | 3 426 576        |
| Hyror lokaler                | 101 152          | 101 152          |
| P-plats och garage           | 111 150          | 100 750          |
| Hysesintäkter, övriga objekt | 6 540            | 6 720            |
| Avgift andrahandsupplåtelse  | 95 417           | 97 030           |
| Övriga fakturerade kostnader | 19 538           | 11 900           |
|                              | <b>3 760 373</b> | <b>3 744 128</b> |



### Not 3 Driftskostnader

|                         | 2020             | 2019             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel       | 139 572          | 136 830          |
| Trädgårdsskötsel        | 22 691           | 4 988            |
| Städkostnader           | 75 456           | 83 350           |
| Snöröjning/sandning     | 0                | 5 561            |
| Serviceavtal            | 9 337            | 41 109           |
| Hisskostnader           | 26 490           | 26 989           |
| Reparationer            | 221 289          | 258 155          |
| Hissreparationer        | 47 674           | 24 755           |
| Trädgård och utemiljö   | 686              | 16 844           |
| Planerat underhåll      | 1 098 431        | 184 726          |
| Fastighetsel            | 163 926          | 170 299          |
| Uppvärmning             | 721 596          | 643 277          |
| Vatten och avlopp       | 319 029          | 193 497          |
| Avfallshantering        | 105 267          | 97 794           |
| Försäkringskostnader    | 98 137           | 86 471           |
| Självrisker             | 23 386           | 23 200           |
| Kabel-tv                | 37 559           | 132 670          |
| Hyra parkering          | 108 000          | 108 000          |
| Försäkringsersättningar | -27 235          | -169 765         |
| Bredband                | 96 000           | 0                |
| Förbrukningsinventarier | 0                | 2 560            |
| Förbrukningsmaterial    | 13 351           | 9 374            |
| Fastighetsavgift        | 115 749          | 111 537          |
| Fastighetsskatt         | 31 690           | 31 690           |
|                         | <b>3 448 081</b> | <b>2 223 911</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | 2020           | 2019           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Porto                         | 5 065          | 5 471          |
| Föreningsgemensamma kostnader | 0              | 3 585          |
| Revisionsarvode               | 14 063         | 13 469         |
| Ekonomisk förvaltning         | 79 878         | 78 376         |
| Bankkostnader                 | 0              | 122            |
| Övriga poster                 | 18 650         | 10 994         |
|                               | <b>117 656</b> | <b>112 017</b> |



### Not 5 Personalkostnader

|                  | 2020           | 2019           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 58 100         | 59 900         |
| Övriga arvoden   | 15 000         | 15 900         |
| Fora-avgift      | 2 022          | 2 011          |
| Lön vicevärd     | 36 000         | 36 000         |
| Sociala avgifter | 20 613         | 26 498         |
|                  | <b>131 735</b> | <b>140 309</b> |

### Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2020               | 2019               |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 24 693 174         | 24 693 174         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>24 693 174</b>  | <b>24 693 174</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -13 548 772        | -12 909 200        |
| Årets avskrivningar                             | -639 572           | -639 572           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-14 188 344</b> | <b>-13 548 772</b> |
| Redovisat värde mark                            | 4 029 550          | 4 029 550          |
| <b>Utgående redovisat värde mark</b>            | <b>4 029 550</b>   | <b>4 029 550</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>14 534 380</b>  | <b>15 173 952</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 59 598 000         | 59 598 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 52 571 000         | 52 571 000         |
|                                                 | <b>112 169 000</b> | <b>112 169 000</b> |

### Not 7 Övriga fordringar

|                            | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                | 38 598           | 39 068           |
| Avräkningskonto förvaltare | 2 701 204        | 3 200 273        |
| Övriga fordringar          | 0                | 30 000           |
|                            | <b>2 739 802</b> | <b>3 269 341</b> |

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Kabel-TV och bredband  | 33 512         | 33 389         |
| Förutbetald försäkring | 103 532        | 98 137         |
| Parkering              | 27 000         | 27 000         |
| Medlemsavgifter        | 7 080          | 6 940          |
| Vatten och avfall      | 90 223         | 5 108          |
| Ekonomisk förvaltning  | 21 894         | 21 235         |
| Teknisk förvaltning    | 40 219         | 39 813         |
| Serviceavtal           | 0              | 718            |
| Avfall                 | 36 283         | 30 965         |
|                        | <b>359 743</b> | <b>263 305</b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Lånebelopp<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB                                     | 1,13           | 2022-06-28                | 1 008 586                | 1 572 214                |
| SEB                                     | 0,91           | 2023-09-28                | 2 000 000                | 2 000 000                |
| SEB                                     | 1,13           | 2022-07-28                | 2 000 000                | 2 000 000                |
| SEB                                     | 1,01           | 2024-09-28                | 2 842 100                | 2 842 100                |
| SEB                                     | 0,80           | 2022-09-28                | 2 127 033                | 2 127 033                |
|                                         |                |                           | <b>9 977 719</b>         | <b>10 541 347</b>        |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | 563 628                  | 563 628                  |

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

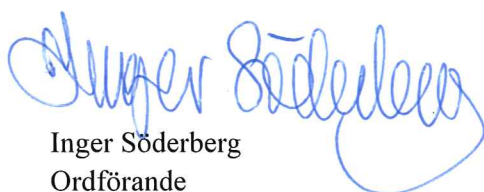
|                                     | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader, inväntar engagemang | 1 820          | 2 330          |
| Fastighetsel                        | 14 879         | 16 475         |
| Fjärrvärme                          | 70 891         | 102 826        |
| Förutbetalda avgifter och hyror     | 295 648        | 325 895        |
| Upplupen intäkt brf Munken          | 4 970          | 4 920          |
| Uppl lön vicevärd                   | 3 942          | 0              |
|                                     | <b>392 150</b> | <b>452 446</b> |

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 22 888 000        | 22 888 000        |
|                        | <b>22 888 000</b> | <b>22 888 000</b> |

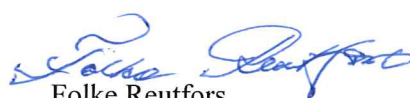
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Uppsala den 17/04 2021

  
Inger Söderberg  
Ordförande

  
Tommy Sahlström

  
Karin Sahlström

  
Folke Reutfors

  
Kristina Stenson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-26

  
Feiff revision & redovisning AB  
Revisor



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Ejdern**

Org.nr 716401-2309

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ejdern 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 2020-12-31 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 för föreningen.

#### *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.





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 Ejdern för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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, 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 2021-05-26



Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor

