

Årsredovisning

Brf Apelbacken

716422-7386

Styrelsen för Brf Apelbacken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Apelbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2004-09-22 fastigheten Nåntuna 5:53 i Uppsala kommun.
Föreningens fastighet består av flerbostadshus med totalt 18 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

4 st 2 rum och kök
8 st 3 rum och kök
4 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 1 532 kvm.

Fastighetsförsäkring till fullvärde finns tecknad hos Trygg Hansa.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 22 984 000 varav byggnadsvärdet är 17 608 000 kr och markvärdet uppgår till 5 376 000 kr.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB svarar för den ekonomiska förvaltningen.
Fastighetsskötsel och lokalvård av Sweax AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-06-13 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tomas Rimmerfeldt	Ordförande
Klas-Åke Dans	Ledamot
Tommy Leck	Ledamot
Niina Muhonen	Suppleant

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

Revisorer

Tomas Ericson	Ordinarie
Borev revision AB	
Borev revision AB	Suppleant

Valberedning

Pernilla Lindkvist
Birgitta Salutskij

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-11.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets slut upplåtna.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningen har 25 (fg år 26) medlemmar fördelade på 18 lägenheter.

1 medlem har tillkommit och 2 har lämnat föreningen under året.

Flerårsöversikt

<u>År</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	1139	1042	1040	1141	1046
Resultat efter finansiella poster, tkr	104	-20	-67	-177	-733
Soliditet%	66	65	64	64	64
Eget kapital, tkr	22947	22842	22863	22930	23107
Taxeringsvärde, tkr	22984	22984	20509	20509	20509
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	690	632	632	690	632
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	7726	7903	8081	8211	8211
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	51,5	52,68	60,36	61,34	61,34
Genomsnittlig skuldränta %	1,31	1,32	1,27	3,32	3,57
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	46	46	46	46	46
Anspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	0	0	0	287	0
Antal överlåtelse	1	1	0	4	2
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	24771	32647	0	30410	34235

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 290 000	430 271	-857 701	-20 170
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-20 170	20 170
Förändring av yttre fond		71 000	-71 000	
			-1	
Årets resultat				104 425
Belopp vid årets utgång	23 290 000	501 271	-948 872	104 425

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-948 872
Årets resultat	104 425
Summa	-844 447

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	125 000
Balanseras i ny räkning	-969 447
Summa	-844 447

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 138 984	1 041 902
Övriga rörelseintäkter		—	11 910
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 138 984	1 053 812
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6	-557 134	-592 077
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-320 000	-320 000
Summa rörelsekostnader		-877 134	-912 077
Rörelseresultat		261 850	141 735
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 425	-161 905
Summa finansiella poster		-157 425	-161 905
Resultat efter finansiella poster		104 425	-20 170
Resultat före skatt		104 425	-20 170
Årets resultat		104 425	-20 170

R

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	34 231 057	34 551 057
Summa materiella anläggningstillgångar		34 231 057	34 551 057
Summa anläggningstillgångar		34 231 057	34 551 057
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		60 916	58 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 952	43 118
Summa kortfristiga fordringar		106 868	101 224
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		602 737	522 889
Summa kassa och bank		602 737	522 889
Summa omsättningstillgångar		709 605	624 113
SUMMA TILLGÅNGAR		34 940 662	35 175 170

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	23 290 000	23 290 000
Fond för yttre underhåll	501 271	430 271
<i>Summa bundet eget kapital</i>	23 791 271	23 720 271
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-948 872	-857 701
Årets resultat	104 425	-20 170
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-844 447	-877 871
Summa eget kapital	22 946 824	22 842 400
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	8 4 510 510	11 836 399
Summa långfristiga skulder	4 510 510	11 836 399
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av fastighetslån	8 7 325 889	271 760
Leverantörsskulder	44 448	51 463
Skatteskulder	81 348	77 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 643	95 546
Summa kortfristiga skulder	7 483 328	496 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 940 662	35 175 170

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,06	94

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 056 984	968 902
Hysesintäkter, garage	76 000	67 000
Hysesintäkter, p-platser	6 000	6 000
Summa	1 138 984	1 041 902

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2020	2019
Reparation av installationer	3 028	6 116
Reparation av markytor	12 699	2 913
Summa	15 727	9 029

Not 4 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

	2020	2019
Fastighetsavgift	25 722	24 786
Fastighetsskatt	15 420	15 420
Summa	41 142	40 206

Not 5	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	106 504	103 656
	Snöröjning och sandning	10 018	24 597
	Diverse städning	6 500	4 875
	Hiss, besiktning	1 225	1 188
	Hiss, serviceavtal	6 375	6 833
	Fastighetsel	34 999	40 513
	Fjärrvärme	145 733	152 963
	Vatten och avlopp	38 398	38 968
	Avfallshantering	22 432	19 093
	Fastighetsförsäkring	32 422	29 610
	Kabel-TV	18 144	17 710
	Övriga serviceavtal	1 906	1 906
	Radonmätning	—	1 020
	Summa	424 656	442 932

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2020	2019
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	—	7 401
	Telefon och porto	7 008	8 009
	Revisionsarvode	10 156	10 813
	Föreningstämma, gemensamma aktiviteter	1 625	13 230
	Ekonomisk förvaltning	46 248	44 500
	Avgifter till Bolagsverket	700	1 400
	Bankkostnader	1 122	1 059
	Upprättande av energideklaration	—	12 500
	Uppdatering av underhållsplan	8 750	—
	Lämnade gåvor	—	1 000
	Summa	75 609	99 912

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	37 171 200	37 171 200
	Utgående anskaffningsvärden	37 171 200	37 171 200
	Ingående avskrivningar	-2 620 143	-2 300 143
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-320 000	-320 000
	Utgående avskrivningar	-2 940 143	-2 620 143
	Redovisat värde	34 231 057	34 551 057

Not 8	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31
	Stadshypotek, ränta 1,28%, villkorsändras 2021-12-30	7 032 949	7 104 709
	Stadshypotek, ränta 1,02%, villkorsändras 2028-12-30	2 118 450	2 118 450
	Stadshypotek, ränta 1,50%, villkorsändras 2022-10-30	2 685 000	2 885 000
	Kortfristig del av fastighetslån	-7 325 889	-271 760
	Summa	4 510 510	11 836 399

Med anledning av att föreningen har ett lån om totalt 7.032.949 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa som kortfristiga, även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

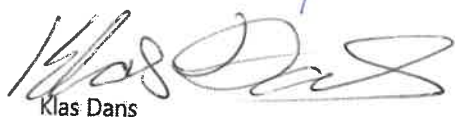
Not 9	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 016 500	14 016 500
	Summa ställda säkerheter	14 016 500	14 016 500

UNDERSKRIFTER

Uppsala 7/3 -21


Tomas Rimmerfeldt


Tommy Leck


Klas Dans

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-19


Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Apelbacken, org.nr 716422-7386

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Apelbacken för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 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 Bostadsrättsföreningen Apelbacken för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 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 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.

Uppsala den 14 mars 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor