

ÅRSREDOVISNING

Brf Vildapeln i Hilledal

769624-6516

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31





Innehållsförteckning;

| | |
|---------------------------------|-------|
| Termer i årsredovisningen | 2 |
| Förvaltningsberättelse | 3-7 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning..... | 9-10 |
| Kassaflödesanalys..... | 11 |
| Noter | 12-16 |
| Underskrifter..... | 17 |

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Anläggningstillgångar är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Omsättningstillgångar är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

Driftskostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

Fond för yttre underhåll är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll görs av stämman.

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Ställda panter och säkerheter avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

Soliditet är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vildapeln i Hildedal, 769624-6516 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Bostadsrättsföreningen bildades 2012. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-08-15.

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är enligt regelverket en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Tuve 15:192 i Göteborgs kommun. På föreningens mark finns två flerfamiljshus med 54 Svanmärkta lägenheter på adress Fruktträdsgatan 9 och 11 i Göteborg. Föreningens byggnader uppfördes 2017.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delägare i gemensamhetsanläggningen Tuve GA:101 tillsammans med Brf Äppelblom och Brf Kärnhuset. Dessutom ingår föreningens fastighet i Tuve GA:105 och Tuve GA:109 tillsammans med Brf Äppelblom, Brf Kärnhuset och Trollängen. Gemensamhetsanläggningarna omfattar bland annat parkeringsplatser, gata, gångväg, lekplats samt komplementbyggnader.

Byggnad och ytor

Bostadsytan uppgår till 2 946 kvm. Markarealen är 5 287 kvm.

Lägenhetsfördelning

| | |
|---------------|--------------|
| 1 rum och kök | 18 st |
| 2 rum och kök | 18 st |
| 3 rum och kök | 12 st |
| 4 rum och kök | 6 st |
| Totalt | 54 st |

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i entréplan. Gemensamma utrymmen för barnvagnar (i hus 11) och cyklar finns.

Föreningen har via gemensamhetsanläggningen Tuve GA:101 tillgång till 29 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmarna.





Fastighetens tekniska status

En 30-årig vård- och underhållsplan upprättades 2018. Planen uppdateras årligen av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förvaltningsavtal

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Brf Ekonomen i Stockholm AB |
| Fastighetservice och fastighetsjour | MBA Fastighetservice |
| Trappstädning | WW Städservice |
| Parkeringsövervakning | QPARK |

Utöver ovan finns avtal för olika underhållsuppdrag för hissar, ventilation & värme, sophantering mm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 76 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 75 st. Under året har 8 överlåtelser skett fg. år var det 6 st.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f n 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f n 476 kr.

STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2020-09-14 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Emma Frick | Ordförande |
| Julius Eriksson | Vice ordförande |
| Anna Wallin | Sekreterare |
| In-Anna Knutsdotter | Kassör |
| Sadi Erdal | Ledamot |
| Thomas Andersson | Ledamot |
| Jan Olofsson | Ledamot |

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Revisorer

| | |
|--|-------------------|
| Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB | Ordinarie revisor |
| Jörgen Götehed | Suppleant |

Valberedning

Klara Bååth
Sandra Ågren





VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Inga anmärkningsvärda händelser finns att notera för 2020. Föreningens stämma fick dock flyttas från maj till september på grund av situationen med Covid-19.

Föreningen har fortsatt god ekonomi, bland annat till följd av det låga ränteläget som har gjort att räntekostnaderna har minskat, det har därför varit möjligt att sänka årsavgiften inför 2021 med hela 8% någon som vi i styrelsen är mycket glada över.

Under 2019 beviljades bygglov för inglasning av balkonger och ett femtontal medlemmar har valt att glasa in sina balkonger. Det generella bygglovet gäller till och med år 2024 och det är således möjligt för fler medlemmar att glasa in sina balkonger fram tills dess.

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett underskott beroende på att föreningen tillämpar rak avskrivning. En fortsatt god ekonomi är beroende av hur marknadsräntorna utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla kostnaderna nere och därmed årsavgifterna.

Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för den höjda avskrivningen i förhållande till föreningens ekonomiska plan.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2021 har styrelsen beslutat att sänka månadsavgifterna med 8% (fg. år sänktes avgiften med 6 %). Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 734 (fg. år 781) kr per kvm.

Ingen höjning har gjorts av hyran för parkeringsplatser.

Bredband, telefoni och TV

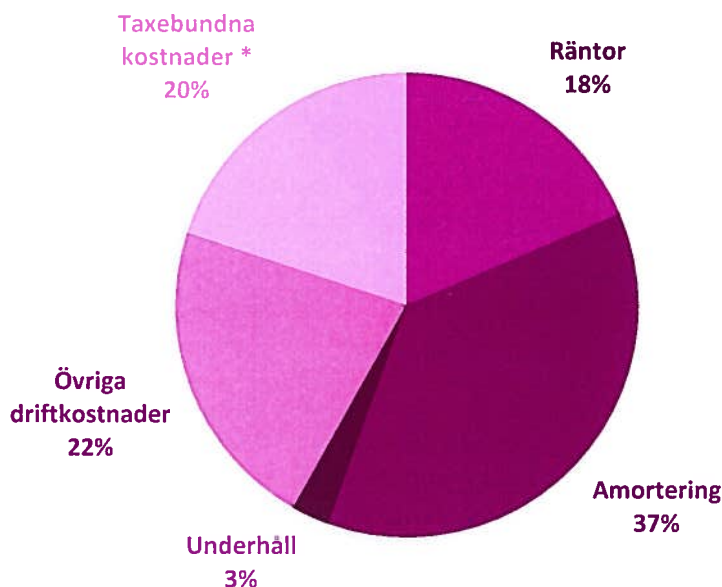
I föreningens månadsavgift ingår Telias Triple-Play (bredband, TV och telefoni).

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av varmvatten. Förbrukningen mäts separat för varje lägenhet och regleras retroaktivt efter uppmätt förbrukning. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den första månaden i respektive kvartal.



UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 ** |
|---|--------|--------|---------|
| Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm BOA | 734 | 781 | 781 |
| Sparande*, kr/kvm BOA | 285 | 371 | 314 |
| Driftkostnader, kr/kvm BOA | 346 | 377 | 268 |
| Fastighetsel, kr/kvm BOA | 60 | 71 | 46 |
| Uppvärmning, kr/kvm BOA | 48 | 54 | 38 |
| Vatten, kr/kvm BOA | 28 | 27 | 10 |
| Avskrivning, kr/kvm BOA | 619 | 619 | 465 |
| Räntekostnader, kr/kvm BOA | 142 | 141 | 115 |
| Avsättning yttre underhållsfond, kr/kvm BOA | 134 | 47 | - |
| Låneskuld, kr/kvm BOA | 14 051 | 14 170 | 14 454 |
| Genomsnittlig låneränta, % | 0,75 % | 0,87 % | 0,92 % |
| Yttre underhållsfond, tkr | 531 | 137 | - |
| Nettoomsättning, tkr | 2 462 | 2 591 | 1 971 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -986 | -731 | -442 |
| Soliditet, % | 74 | 74 | 74 |

*Sparande = Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida underhåll och amortering på föreningens lån.

** - Kostnadsutfallet 2018 avser endast del av år vilket ger missvisande jämförelsevärden.



Förändringar i eget kapital

| <i>Bundet eget kapital</i> | <i>Medlems insatser</i> | <i>Yttre underhållsfond</i> | <i>Ansamlad Förlust</i> |
|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Belopp vid årets början | 121 830 000 | 137 000 | -1 317 343 |
| Avsättning till yttre underhållsfond | | 394 000 | -394 000 |
| Årets resultat | | | -985 684 |
| Belopp vid årets slut | 121 830 000 | 531 000 | -2 697 027 |

Resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| Balanserat resultat | -1 711 343 |
| Årets resultat | -985 684 |
| Totalt | -2 697 027 |
| disponeras för | |
| avsättning för yttre underhållsfond | 394 000 |
| Balanseras i ny räkning | -3 091 027 |
| Summa | -2 697 027 |

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



Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 2 462 052 | 2 591 161 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 29 906 | 30 949 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 491 958 | 2 622 110 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -1 018 533 | -955 360 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -153 737 | -155 858 |
| Personalkostnader | 5 | -61 110 | -1 314 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6 | -1 824 556 | -1 824 556 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 057 936 | -2 937 088 |
| Rörelseresultat | | -565 978 | -314 978 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -419 706 | -416 437 |
| Summa finansiella poster | | -419 706 | -416 437 |
| Resultat efter finansiella poster | | -419 706 | -416 437 |
| Resultat före skatt | | -985 684 | -731 415 |
| Skatt | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | -985 684 | -731 415 |



Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 160 707 538 | 162 532 094 |
| Summa byggnader och mark | | 160 707 538 | 162 532 094 |
| Summa anläggningstillgångar | | 160 707 538 | 162 532 094 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 20 462 | 24 896 |
| Övriga fordringar | | 3 321 | - |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 160 051 | 158 538 |
| Summa kortfristiga skulder | | 183 834 | 183 434 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 625 650 | 613 936 |
| Summa kassa och bank | | 625 650 | 613 936 |
| Summa omsättningstillgångar | | 809 484 | 797 370 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 161 517 022 | 163 329 464 |



Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 121 830 000 | 121 830 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 531 000 | 137 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 122 361 000 | 121 967 000 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 711 343 | -585 928 |
| Årets resultat | | -985 684 | -731 415 |
| Summa ansamlad förlust | | -2 697 027 | -1 317 343 |
| Summa eget kapital | | 119 663 973 | 120 649 657 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 9,12 | 6 996 350 | 6 996 350 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 996 350 | 6 996 350 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 10,12 | 34 397 650 | 35 234 650 |
| Förskott från kunder | | - | 232 |
| Leverantörsskulder | | 162 179 | 150 561 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 582 | 500 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 296 288 | 297 514 |
| Summa kortfristiga skulder | | 34 856 699 | 35 683 457 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 161 517 022 | 163 329 464 |





Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -985 684 | -731 415 |
| Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet | 1 824 556 | 1 824 556 |
| | 838 872 | 1 093 141 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 838 872 | 1 093 141 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -400 | -17 725 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 10 242 | -184 221 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital | 848 714 | 891 195 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -837 000 | -837 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -837 000 | -837 000 |
| Årets kassaflöde | 11 714 | 54 195 |
| Likvida medel vid årets början | 613 936 | 559 741 |
| Likvida medel vid årets slut | 625 650 | 613 936 |



Not Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.



Inkomst- och fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2017. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2018 till och med 2032.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 10 330 018 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överläter fastigheterna till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 1 Nettoomsättning

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 2 162 726 | 2 300 772 |
| Hyror, övriga objekt | 175 752 | 144 760 |
| Individuellt uppmätt förbrukning | 123 574 | 145 629 |
| Summa | 2 462 052 | 2 591 161 |

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Administrativ avgift vid andrahandsuthyrning | 15 254 | 18 229 |
| Pant-, överlåtelse- och kravavgifter | 14 162 | 12 705 |
| Övriga intäkter | 490 | 15 |
| Summa | 29 906 | 30 949 |



Not 3 Driftkostnader

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel | 155 686 | 138 282 |
| Hisskostnader | 9 871 | 8 100 |
| Gemensamhetsanläggning GA101 | 74 503 | 111 863 |
| Gemensamhetsanläggning GA105 | 7 840 | 10 649 |
| Reparation | 10 814 | 19 355 |
| Underhåll | 60 000 | - |
| El | 175 297 | 208 326 |
| Fjärrvärme | 140 505 | 159 107 |
| Vatten | 82 141 | 80 141 |
| Avfallshantering | 53 564 | 187 |
| Fastighetsförsäkring | 39 191 | 48 137 |
| Kabel-TV, bredband | 167 627 | 163 651 |
| Hyra parkeringsplatser | 30 746 | - |
| Övriga kostnader | 10 748 | 7 562 |
| Summa | 1 018 533 | 955 360 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningskostnader | 119 952 | 124 668 |
| Övriga externa kostnader | 33 785 | 31 190 |
| Summa | 153 737 | 155 858 |

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad kostnad avser styrelsearvode, inklusive sociala avgifter.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader och mark | 1 824 556 | 1 824 556 |
| Summa | 1 824 556 | 1 824 556 |



Not 7 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 165 725 067 | 165 725 067 |
| Vid årets slut | 165 725 067 | 165 725 067 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -3 192 973 | -1 368 417 |
| -Årets avskrivning | -1 824 556 | -1 824 556 |
| Vid årets slut | -5 017 529 | -3 192 973 |
| Redovisat värde vid årets slut | 160 707 538 | 162 532 094 |
| Varav mark | 34 462 067 | 34 462 067 |
| <i>Taxeringsvärde</i> | | |
| Bostäder | 21 200 000 | 21 200 000 |
| Mark | 54 000 000 | 54 000 000 |
| Summa taxeringsvärde | 75 200 000 | 75 200 000 |

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 10 330 018 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överläter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Individuellt uppmätt förbrukning | 19 789 | 23 288 |
| Fastighetsförsäkring | 42 642 | 35 315 |
| Ekonomisk förvaltning | 20 343 | 19 643 |
| Hyra parkeringsplatser | 30 000 | 30 000 |
| Telia Triple Play | 37 322 | 40 338 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 9 955 | 9 954 |
| Redovisat värdet vid årets slut | 160 051 | 158 538 |

Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Nordea, ränta 0,776 %, ffd 2022-12-28 | 6 996 350 | 6 996 350 |
| Redovisat värdet vid årets slut | 6 996 350 | 6 996 350 |

Lånet är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.



Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen: | | |
| Nordea, ränta 1,300 %, ffd 2021-11-17 | 14 070 150 | 14 257 150 |
| Nordea, ränta 0,361 %, ffd 2021-11-15 | 14 281 150 | 14 631 150 |
| Nordea, ränta 0,554 %, ffd 2021-12-30 | 6 046 350 | 6 346 350 |
| Redovisat värde vid årets slut | 34 397 650 | 35 234 650 |

Av föreningens lån förfaller 34 397 650 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om kreditgivaren inte säger upp det. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen dessa lån som kortfristigt.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Förutaviserade avgifter och hyror | 186 827 | 203 135 |
| Revisionsarvode | 20 000 | 20 000 |
| Upplupen kostnad fjärrvärme | 20 059 | 20 936 |
| Upplupna räntekostnader | 18 463 | 15 413 |
| Upplupen elkostnad | 17 601 | 18 142 |
| Upplupen kostnad för vatten | 7 408 | 5 598 |
| Upplupen kostnad för fastighetskötsel | 6 076 | 5 883 |
| Upplupen kostnad för renhållning | 15 365 | 3 918 |
| Upplupen kostnad för städning | 4 489 | 4 489 |
| Redovisat värdet vid årets slut | 296 288 | 297 514 |

Not 12 Ställda säkerheter för skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 43 895 000 | 43 895 000 |
| | 43 895 000 | 43 895 000 |

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.





Underskrifter

Göteborg 2021 - 05 - 06

Emma Frick
Styrelseordförande

In-Anna Knutsdotter

Anna Wallin

Jan Olofsson

Thomas Andersson

Sadi Erdal

Julius Eriksson

Min revisionsberättelse har
lämnats 2021 - 05 - 19

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vildapeln i Hildedal, org.nr. 769624-6516

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vildapeln i Hildedal 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 2021 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 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 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 revisionsmed 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 Vildapeln i Hildedal 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 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.

Anmärkning

Föregående års föreningsstämma har inte hållits inom stadgeenligtid, inom sex månader från balansdagen.

Uppsala den 19/5-2020

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor