

Årsredovisning för  
**Brf Pausfågeln**  
769616-9312

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pausfågeln, org.nr 769616-9312, med säte i Enköping, Uppsala län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-02 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-03 hos Bolagsverket.

Föreningens intäkter kommer i huvudsak från årsavgifter av bostäder och lokaler.

### Fastigheten

Föreningens bostadshus på fastigheten Enköping Centrum 22:3, Enköping byggdes år 2018 och har värdeår 2018. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 259 kvm varav 2 969 kvm utgör lägenhetsyta och 290 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1 102 kvm.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningarna Enköping Centrum GA:11 och Enköping Centrum GA:12. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Fågeln Samfällighetsförening, med org.nr: 717917-6016.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar, försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

### Förvaltning

Förvaltningen av föreningen har i huvudsak skötts av följande leverantörer:

Gumsen Ekonomi AB: Ekonomisk förvaltning  
Telia Sverige AB: Fiber  
Upplands Boservice: Teknisk förvaltning

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Överlämning BRF

Under året överlämnades BRF till föreningens medlemmar

- Fastighet

Under året har ett fortsatt löpande arbete genomförts när det gäller föreningens byggnader och mark, bl a har föreningen infört rondering av Securitas för att se till att obehöriga och allmän skadegörelse inte sker. Föreningen

Föreningen har även infört kodlås från Certego.

Dialog med Upplands Boservice gällande underhåll och städning har kontinuerligt skett.

2 års besiktning har skett under året och en åtgärdslista har skapats, pga COVID så har inte dessa åtgärdats än och planerar att åtgärdas under 2021.

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 67 st bostadslägenheter varav samtliga är upplåtna per 2019-12-31.

Medlemmarna påbörjade tillträde av lägenheterna i augusti 2018.

Inom föreningen finns också 2 st bostadsrättslokaler, samtliga var upplåtna per sista december 2019.

Det finns inga hyresrätter inom föreningen.

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

1/1-2020- - 23/6 2020

Christer Bentzer	Ledamot
Michael Kristensen	Ledamot
Sanja Sjögren	Ledamot, ordförande

23/6 -2020 överlämnades föreningen till dess medlemmar och följande styrelse bildades då;

Jajje Nordensson	Ledamot, ordförande
Hans Hökstedt	Ledamot
Fredrik Blom	Ledamot
Daniel Åhlberg	Ledamot
Hernan Mendoza Galiano	Suppleant
Ebba Kempfl	Ledamot
Liselotte Lundin	Suppleant
Johanna Gällström	Ledamot
Elena Käck Krivdic	Ledamot

Revisor har varit Ernst & Young Aktiebolag, med huvudansvarig revisor Pontus Ohlsson

Styrelsen har under verksamhetsåret - utöver föreningsstämman - hållit 7 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

Utöver ordinarie styrelsemöten har styrelsen träffats de regelbundet samt vid behov. Till styrelsen har ordinarie arvode om 70 950 kronor utbetalts.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 62 006 000 kr.  
Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

Föreningen betalar fastighetsskatt enligt Skatteverkets beslut och är inte skattebefriad.

### Resultat

Byggprojektet avslutades år 2018 och föreningen tillträdde under 2018.  
Hela resultatet för år 2020 är hänförligt till föreningens verksamhet.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 518 397	2 693 937	529 481	-
Resultat efter finansiella poster	-982 136	-864 726	819 072	-1 738 935
Soliditet %	72	72	68	neg

Definition av nyckeltal, se noter.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen har analyserat de potentiella effekterna av Covid-19 pandemin på föreningen. Då föreningen till största delen består av bostadslägenheter bedömer styrelsen att påverkan av Covid-19 är av mindre betydelse för föreningen.

Styrelsen följer dock utvecklingen för att, vid behov, kunna vidta åtgärder.

## Eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Vid årets början	114 400 000	-	-295 413	-864 726	113 239 861
Omföring av föreg års vinst			-864 726	864 726	-
Årets resultat				-982 136	-982 136
<b>Vid årets slut</b>	<b>114 400 000</b>	<b>-</b>	<b>-1 160 139</b>	<b>-982 136</b>	<b>112 257 725</b>

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 160 139
årets resultat	-982 136
<b>Totalt</b>	<b>-2 142 275</b>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-2 142 275
<b>Summa</b>	<b>-2 142 275</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## 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>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 518 397	2 433 882
Övriga rörelseintäkter	2	27 163	142 212
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 545 560</b>	<b>2 576 094</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 022 513	-1 187 491
Övriga externa kostnader		-22 328	-58 746
Personalkostnader	4	-97 861	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-1 591 412	-1 581 017
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 734 114</b>	<b>-2 827 254</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-188 554</b>	<b>-251 160</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	-	162 631
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-793 582	-776 197
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-793 582</b>	<b>-613 566</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-982 136</b>	<b>-864 726</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-982 136</b>	<b>-864 726</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-982 136</b>	<b>-864 726</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	142 872 836	144 464 248
Inventarier, verktyg och installationer		270 000	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>143 142 836</b>	<b>144 464 248</b>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag	9	10 681 250	10 681 250
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 681 250</b>	<b>10 681 250</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>153 824 086</b>	<b>155 145 498</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		3 940	170 973
Övriga fordringar		495	435 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	30 698	20 278
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>35 133</b>	<b>626 276</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 337 695	865 359
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 337 695</b>	<b>865 359</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 372 828</b>	<b>1 491 635</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>155 196 914</b>	<b>156 637 133</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		114 400 000	114 400 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>114 400 000</b>	<b>114 400 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 160 139	-295 413
Årets resultat		-982 136	-864 726
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 142 275</b>	<b>-1 160 139</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>112 257 725</b>	<b>113 239 861</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11,13	15 000 000	30 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 000 000</b>	<b>30 000 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	11,13	27 140 000	12 570 000
Leverantörsskulder		401 198	188 401
Skatteskulder		67 140	180 550
Övriga kortfristiga skulder		49 928	14 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	280 923	443 720
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 939 189</b>	<b>13 397 272</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>155 196 914</b>	<b>156 637 133</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

##### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

##### Fordringar

Fordringarna har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

##### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Byggnader

<i>Komponenter</i>	<i>Beräknad livslängd år</i>	<i>Avskrivning % per år</i>
Stomme	100	1,00
Fasad	50	2,00
Yttertak	40	2,50
Fönster	50	2,00
Vatten & Avlopp	50	2,00
Ventilation	30	3,33
Värme	60	1,67
El	50	2,00
Hiss	40	2,50
Inre ytskick (golv, väggar, innertak)	25	4,00

### Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Årsavgifter	2 488 176	2 348 334
Hyror, temporär parkering	-	19 365
Övriga intäkter	61 971	468 450
<b>Summa</b>	<b>2 550 147</b>	<b>2 836 149</b>



### Not 3 Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	344 088	293 216
Elavgifter	148 546	208 427
Uppvärmning	164 147	188 710
Vatten och avlopp	126 417	109 302
Sophantering	123 722	102 204
Hyra parkeringsplatser	-	12 350
Försäkring	14 695	18 202
Digitala tjänster, Your Block	10 954	12 663
Fastighetsskatt	-9 840	-
Övriga förvaltningskostnader	99 490	196 628
<b>Summa driftkostnader föreningen</b>	<b>1 022 219</b>	<b>1 141 702</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal.

Till styrelsen har ordinarie arvode om 70 950 kronor utbetalts.

### Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	1 591 412	1 581 017
<b>Totalt</b>	<b>1 591 412</b>	<b>1 581 017</b>

### Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Realisationsresultat vid avyttring av andelar		162 631
<b>Summa</b>		<b>162 631</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader, övriga	793 582	776 197
<b>Summa</b>	<b>793 582</b>	<b>776 197</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	146 718 750	146 718 750
-Nyanskaffningar		-
Vid årets slut	146 718 750	146 718 750
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 254 502	-673 485
-Årets avskrivning	-1 591 412	-1 581 017
Vid årets slut	-3 845 914	-2 254 502
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>142 872 836</b>	<b>144 464 248</b>
<b>Fördelat enligt</b>		
Bokfört värde byggnader	96 586 001	96 586 001
Bokfört värde mark	50 132 749	50 132 749
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>146 718 750</b>	<b>146 718 750</b>
Taxeringsvärden byggnader	50 441 000	50 441 000
Taxeringsvärden mark	11 565 000	11 565 000
<b>Totalt</b>	<b>62 006 000</b>	<b>62 006 000</b>

## Not 9 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	10 681 250	10 681 250
Vid årets slut	10 681 250	10 681 250
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10 681 250</b>	<b>10 681 250</b>

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningarna Enköping Centrum GA:11 och Enköping Centrum GA:12. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Fågeln Samfällighetsförening, med org.nr: 717917-6016.

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga poster	30 698	20 278
	<b>30 698</b>	<b>20 278</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga långfristiga skulder kreditinstitut	15 000 000	30 000 000
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Övriga kortfristiga skulder kreditinstitut	27 140 000	12 570 000
	<b>42 140 000</b>	<b>42 570 000</b>

**Ställda säkerheter för övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar*	43 000 000	43 000 000
	<b>43 000 000</b>	<b>43 000 000</b>

\*Uttagna pantbrev i fastigheten Enköping Centrum 22:3, Enköping

**Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t o m	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank Hypotek AB (publ)	1,780	2021-11-25	15 000 000	15 000 000
Swedbank Hypotek AB (publ)	2,150	2023-11-14	15 000 000	15 000 000
Swedbank Hypotek AB (publ)	1,440	rörligt 3 månader	12 140 000	12 570 000
			<b>42 140 000</b>	<b>42 570 000</b>

**Lånens förfallostruktur**

inom 1 år	27 140 000	12 570 000
inom 1-5 år	15 000 000	30 000 000
efter 5 år		
	<b>42 140 000</b>	<b>42 570 000</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna utgiftsräntor	70 489	74 169
Förutbetalda hyresinkomster	145 687	109 890
Upplupna avtalskostnader		15 000
Övriga interimsskulder	64 747	244 661
	<b>280 923</b>	<b>443 720</b>

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckningar *1	43 000 000	43 000 000
Andra ställda säkerheter		-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>43 000 000</b>	<b>43 000 000</b>

\*1 Inteckningarna avser fastigheten Enköping Centrum 22:3, Enköping

### **Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under januari 2021 avgick 2 st ledamöter från styrelsen efter egen begäran och 2 st ledamöter tog en paus från styrelsearbetet.

Med anledning därav har ansvaret i styrelsen omfördelats enligt nedan.

Daniel Åhlberg	Ledamot, ordförande
Hernan Mendoza Galiano	Ledamot
Ebba Kempfl	Ledamot
Liselotte Lundin	Ledamot
Johanna Gällström	Ledamot
Elena Käck Krivdic	Ledamot
Jajje Nordensson	Suppleant

Föreningen har fått ett krav på 105 000 kr från en av tidigare styrelsemedlemmar för arbetet som har utförts i styrelsen.

Styrelsen har bestritt kravet med hänvisning till att styrelsen inte har ingått något avtal med berörd tidigare styrelsemedlem och att inget beslut i övrigt har fattats av styrelsen på ett styrelsemöte.

### **Not 15 Nyckeltalsdefinitioner**

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

## Underskrifter

Enköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Liselotte Lundin  
Styrelseledamot

Johanna Gällström  
Styrelseledamot

Elena Käck Krivdic  
Styrelseledamot

Hernan Mendoza Galiano  
Styrelseledamot

Ebba Kempel  
Styrelseledamot

Daniel Åhlberg  
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Ernst & Young Aktiebolag

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Karin Johanna Birgitta Gällström

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19690107xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2021-06-15 12:00:36Z



## Daniel Åhlberg

Styrelseordförande

Serienummer: 19750407xxxx

IP: 78.73.xxx.xxx

2021-06-15 13:24:05Z



## HERNAN MENDOZA GALIANO

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19920920xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2021-06-15 14:20:16Z



## Elena Käck Krivdic

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19770418xxxx

IP: 90.225.xxx.xxx

2021-06-15 14:37:52Z



## LISELOTTE LUNDIN

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19640726xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2021-06-15 14:59:17Z



## EBBA KEMPEL

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19961226xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2021-06-15 17:54:12Z



## PONTUS OHLSSON

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19840831xxxx

IP: 81.227.xxx.xxx

2021-06-16 06:24:00Z



Penneo dokumentnyckel: 016X8-IJ5QD-GYNF1-WLZ4G-PI58F-345M0

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>