

Brf Djäknen
Org nr 716401-2952

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Djäknen (716401-2952) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Per Söderberg	ordförande	
Eva Fogelberg	vice ordförande	i tur att avgå
Christina Holm	sekreterare	i tur att avgå
Kamran Ghodsi	ledamot	i tur att avgå
Johannes Hanson	ledamot	
Margareta Tipmanowora	suppleant	i tur att avgå
Pär Gräns	suppleant	i tur att avgå
Johan Nyberg	suppleant	i tur att avgå
Barbro Nelson	suppleant	i tur att avgå

Revisor har under året varit Marielle Jorda från BoRevision AB.

I valberedningen ingår:

Eva Nyborg	sammankallande
Benjamin Langlotz	
Barbara Otto	

Firmatecknare är ledamöterna två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Som vicevärd har Anki Öberg från HSB Uppsala fungerat.



Föreningen har avtal med nedanstående företag:

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 5 952 511 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 042 140 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 7 979 362 kr. Underskottet beror på att föreningen under året har haft större renoveringar som beskrivs nedan.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 11.

2017 beslutades det vid en extrastämma att mark (norra området) säljs till Besqab AB för exploatering. Den 27 oktober fick detaljplanen laga kraft för området varpå 18-månaders klausulen trädde i kraft. Det innebär att slutlikvid (90%) av försäljningsvärdet ska utbetalas till föreningen när fastigheten är överförd. Vi avvaktar fortfarande betalning från markförsäljningen, ärendet ligger hos Lantmäteriet och beräknas färdigställas våren 2020. Slutlikviden är på ca 27,2 Mkr efter avräkning för kostnader i samband med försäljningen.



Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 226 000 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 962 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 2 188 000 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan:

- Utbyte av en torktumlare och ett torkskåp.
- Trapphallar i höghus och låghus renoverades genom ommålning, byte av akustikplattor, omdragning av, införande av akustikstyrd belysning.
- Totalrenovering av samtliga barnvagnsrum och uppgradering till brandceller enligt krav.
- Takbyte norra radhusen samt lägre tak (entrétak höghus och sophus samt cykelförråd norra sidan) av brandskyddsskäl enligt krav från brandförsvaret.
- Byte altandörrar i radhus, låghus och höghus för ökad säkerhet och minskade energiförluster.
- Genomförd energideklaration och kontroll av Miljöförvaltningen.
- Besiktning och lagning av samtliga avloppsanslutningar vid entré höghus och låghus.
- Byte av avloppsstammar under bottenplattan på Dj25a och Dj25c.
- Brandskyddsåtgärder - dörrstängning vindar och tvättstugor samt antagande av SBA/Brandskyddspolicy och införande av digitalt systemstöd för egenkontroll av brandskydd.
- Lagning södra parkeringen med omläggning av dagvattenbrunn och ny asfalt för bättre avrinning.
- Stampsplning samtliga lägenhetsstammar inkl. videobesiktning och fräsning rör vid behov.
- Snörasskydd på solcellstaken.

Under 2020 beräknas följande åtgärder att utföras.

- Radonmätning (januari-mars).
- Byte tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp i alla tvättstugor.
- Införande av gemensam el (stämmobeslut).
- Rengöring ventilationssystem (inför OVK 2021).
- Tvätt tak höghus (efter besiktning).

Av ovanstående ingår endast tvättstugeparken i underhållsplanen. Övriga åtgärder måste ändå genomföras då det tillhör det normala underhållet.

Ingen avgiftshöjning är planerad för 2020.



Medlemsinformation

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

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 272 (270).

Under året har 17 (22) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

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

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	132 st
med sammanlagd yta av 13 845 kvm	3 rok	38 st
	4 rok	13 st
	<u>5 rok</u>	<u>17 st</u>
Summa bostadslägenheter		200 st

P-platser	147 st
Antenner	3 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Flerårsöversikt

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	803	803	803	817
Låneskuld kr/kvm	4 679	4 721	4 760	4 802
Likvida medel	1 721	6 679	15 040	9 098
Kassalikviditet i %	7,6	26,9	549,6	524,6
Soliditet i %	0,1	7,7	17,2	18,4
Överskott för underhåll kr/kvm	281	451	311	350
Nettoomsättning	11 537	9 707	10 213	11 720
Resultat efter finansiella poster	-5 953	-8 976	-253	1 889
Årets resultat	-5 953	-8 976	-253	1 889
Eget kapital	37	5 989	14 965	15 219
varav underhållsfond	226	226	226	226
Utfört underhåll	7 979	10 327	1 941	1 320



Definitioner nyckeltal

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

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

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

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

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

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

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

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

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

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 853 000	226 000	12 886 264	-8 975 893	5 989 371
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 977 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-1 977 000			
Balanseras i ny räkning			-8 975 893	8 975 893	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				-5 952 511	-5 952 511
Belopp vid årets utgång	1 853 000	226 000	3 910 371	-5 952 511	36 860

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 910 371
Årets resultat	-5 952 511
	<hr/>
Att disponera	-2 042 140
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 962 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-2 188 000
Balanserat resultat	-1 816 140
	<hr/>
Summa	-2 042 140

Ekonomisk ställning och resultat

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



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 537 036	9 707 186
Övriga rörelseintäkter	3	126 675	5 323
Summa rörelseintäkter		11 663 711	9 712 509
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-14 780 034	-16 126 828
Övriga externa kostnader	5	-228 259	-67 080
Personalkostnader och arvoden	6	-248 719	-182 714
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 666 460	-1 676 420
Summa rörelsekostnader		-16 923 472	-18 053 042
Rörelseresultat		-5 259 761	-8 340 533
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 178	140 259
Räntekostnader och liknande resultatposter		-722 771	-746 776
Summa finansiella poster		-721 593	-606 517
Resultat efter finansiella poster		-5 981 354	-8 947 050
Resultat före skatt		-5 981 354	-8 947 050
Skatter			
Skatt på årets resultat		28 843	-28 843
Årets resultat		-5 952 511	-8 975 893

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	68 590 877	70 923 325
Förbättringsutgifter på annans fastighet		466 788	0
Summa materiella anläggningstillgångar		69 057 665	70 923 325
Summa anläggningstillgångar		69 057 665	70 923 325
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		13 282	0
Övriga fordringar	10	1 184 620	1 840 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	246 482	220 743
Summa kortfristiga fordringar		1 444 384	2 061 493
Kassa och bank			
Kassa och Bank	12	561 834	4 863 883
Summa kassa och bank		561 834	4 863 883
Summa omsättningstillgångar		2 006 218	6 925 376
SUMMA TILLGÅNGAR		71 063 883	77 848 701

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 853 000	1 853 000
Fond för yttre underhåll		226 000	226 000
Summa bundet eget kapital		2 079 000	2 079 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 910 371	12 886 264
Årets resultat		-5 952 511	-8 975 893
Summa fritt eget kapital		-2 042 140	3 910 371
Summa eget kapital		36 860	5 989 371
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	44 654 110	46 080 226
Summa långfristiga skulder		44 654 110	46 080 226
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	20 125 427	19 281 891
Leverantörsskulder		522 356	804 357
Skatteskulder		40 265	68 995
Övriga skulder	14	4 164 463	4 141 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 520 402	1 482 156
Summa kortfristiga skulder		26 372 913	25 779 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 063 883	77 848 701

Kassaflödesanalys	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-5 952 511	-8 975 893
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 666 460	1 676 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-4 286 051	-7 299 473
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-40 620	18 419
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-248 122	155 001
Kassaflöde från löpande verksamhet	-4 574 793	-7 126 053
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	199 200	-701 040
Kassaflöde från investeringsverksamheten	199 200	-701 040
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-582 580	-534 098
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-582 580	-534 098
Årets kassaflöde	-4 958 173	-8 361 191
Likvida medel vid årets början	6 679 041	15 040 232
Likvida medel vid årets slut	<u>1 720 868</u>	<u>6 679 041</u>

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

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 64 år. Avskrivningsprinciperna för fastighetsförbättringarna är 5%.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 19 635 Tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.



Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	11 112 924	11 112 924
Årsavgiftsbortfall	0	-1 848 529
Hysesintäkter lokaler	114 801	112 470
Hysesintäkter p-platser	250 700	255 420
Överlåtelseavgift	19 771	25 018
Pantförskrivningsavgift	11 990	17 640
Övriga intäkter	26 850	32 243
Summa nettoomsättning	11 537 036	9 707 186

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Försäkringsersättning	126 675	5 323
Summa övriga rörelseintäkter	126 675	5 323



Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	490 140	474 528
Serviceavtal	72 676	87 673
Entreprenadstäd	174 814	129 119
Besiktningkostnader	5 438	5 125
Snörenhållning	15 800	15 599
Förbrukningsmaterial	38 107	6 439
Reparationer	1 535 996	1 052 103
Elavgifter	425 553	410 209
Uppvärmning	1 413 118	1 418 681
Vatten och avlopp	478 731	388 905
Sophämtning	375 952	348 118
Fastighetsförsäkringar	155 650	140 098
Kabel-TV, bredband m.m	519 741	525 691
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	475 560	461 650
Administrativ förvaltning enligt avtal	166 757	157 541
Vicevärdstjänster enl avtal	111 272	108 624
Övriga externa tjänster, drift	51 753	35 607
Studie- och fritidsverksamhet	12 864	5 287
Medlems- och föreningsavgifter	9 680	9 490
Bevakningskostnader	8 772	7 310
Övriga driftskostnader *	262 298	11 625
Summa driftkostnader	<u>6 800 672</u>	<u>5 799 422</u>
* I årets utfall ingår kostnad för planavg. södra parkeringen 205 tkr och brandsläckare 44 tkr		
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	4 298 036	10 232 115
Planerat underhåll fönster och dörrar	948 376	0
Planerat underhåll mark	0	53 226
Planerat underhåll trapphus	1 936 516	0
Planerat underhåll ventilation	0	5 670
Planerat underhåll el-installationer	150 688	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	435 304	33 585
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	115 567	2 810
Planerat underhåll övrig utrustning	94 875	0
Summa underhållskostnader	<u>7 979 362</u>	<u>10 327 406</u>
Summa fastighets- och driftkostnader	<u>14 780 034</u>	<u>16 126 828</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Hyror och arrende	7 700	4 900
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	9 823
Kontorsmaterial och liknande	2 070	250
Tidningar och tidskrifter, reklam	3 127	1 007
Konsultarvoden *	194 060	30 082
Revisionsarvode extern revisor	21 300	21 000
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	2	18
Summa övriga externa kostnader	<u>228 259</u>	<u>67 080</u>

* I årets utfall ingår bl.a. kostnad för norra parkeringen, ca 68 tkr, Presto brandsäkerhet ca 32 tkr och konsultkostnad för kraftförsörjning PE Teknik & Arkitektur 42 tkr

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	185 070	105 162
Arvode valberedning	4 533	5 824
Övriga arvoden	0	32 256
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	59 116	39 472
Summa personalkostnader och arvoden	<u>248 719</u>	<u>182 714</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 178	9 154
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	0	131 105
Dröjsmålräntor för leverantörsskulder	-250	0
Räntekostnader	-722 521	-746 776
Summa finansiella poster	<u>-721 593</u>	<u>-606 517</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	469 015	469 015
Ingående avskrivningar på inventarier	-469 015	-469 015
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	93 394 004	92 892 164
Årets anskaffning	0	701 040
Ingående avskrivning på byggnader	-29 521 879	-27 845 459
Årets avskrivningar, byggnader	-1 666 460	-1 676 420
Bokförda värden byggnader	62 205 665	64 071 325
Mark	6 852 000	6 852 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	69 057 665	70 923 325
Taxeringsvärde byggnad	110 766 000	99 766 000
Taxeringsvärde mark	53 600 000	45 600 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 159 034	1 815 158
Skattekonto	25 586	25 592
Summa övriga fordringar	1 184 620	1 840 750



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Sophämningskostnader	39 157	34 515
Försäkringspremier	54 828	46 126
Kabel-TV avgifter m.m.	128 570	125 437
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	5 074	4 985
Övrigt upplupet och förutbetalt	18 853	9 680
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	246 482	220 743

Not 12 Kassa och bank

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Bank	561 834	4 863 883
Summa kassa och bank	561 834	4 863 883



Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	64 779 537	65 362 117
Summa långfristiga skulder	64 779 537	65 362 117
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	91 069 000	91 069 000
Summa ställda säkerheter	91 069 000	91 069 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2019-12-31</u>
Stadshypotek	1,02	2021-03-30	8 567 896
Stadshypotek	1,05	2020-02-06	8 652 590
Stadshypotek	1,10	2022-03-30	10 046 721
Stadshypotek	1,11	2022-03-30	10 625 932
Stadshypotek	1,07	2020-10-30	10 982 553
Stadshypotek	1,20	2022-10-30	<u>15 903 845</u>
Summa			64 779 537
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-490 284
Avgår lån för omförhandling 2020			<u>-19 635 143</u>
Totalt			44 654 110

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 42 692 974

Not 14 Övriga skulder

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Övriga långfristiga skulder	4 140 000	4 140 000
Avgifts- och hyresskulder	0	1 605
Källskatt för arvoden och personallöner	12 105	0
Avräkning sociala avgifter	7 620	0
Övriga kortfristiga skulder	4 738	100
Summa övriga skulder	4 164 463	4 141 705

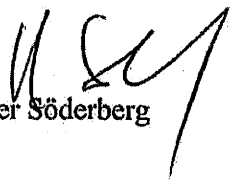


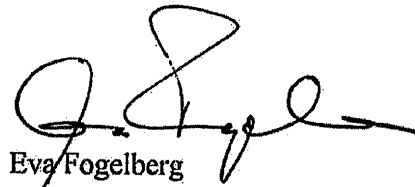
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

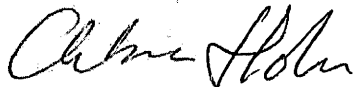
	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Löner och arvoden	107 700	116 250
Arbetsgivaravgifter	41 000	36 525
Reparationskostnader	11 522	0
Kostnader för förvaltningsavtal	0	41 504
Arvode revision	15 925	15 500
Elavgifter	43 629	48 112
Uppvärmningskostnader	182 024	185 401
Förutbetalda hyror och avgifter	935 221	909 354
Upplupna räntekostnader	125 205	129 510
Övrigt upplupet och förutbetalt	58 176	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 520 402	1 482 156




Uppsala 2020- 0701

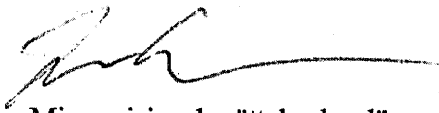

Per Söderberg


Eva Fogelberg



Christina Holm


Kamran Ghodsi

Johannes Hanson



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-25.


Marielle Jorda
BoRevision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Djäknén för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalande

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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Djäknerna för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 25/4 2020


.....
Marielle Jordå

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor