

# Årsredovisning

## *Brf Björkbacken i Vallentuna*

716465-4563

Styrelsen för Brf Björkbacken i Vallentuna 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 - 11
- Underskrifter	11

JES GAE ~~en~~ ~~en~~

Z

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Björkbacken i Vallentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Vallentuna 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 har den 24 september 2008 förvärvat fastigheten Bällsta 5:206 i Vallentuna kommun.

På föreningens fastighet finns två flerbostadshus i fyra våningar med totalt 48 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca 4 098 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 72 parkeringsplatser. Av dessa är 40 st carportplatser med timerstyrda motorvärmarruttag, 13 st parkeringsplatser med timerstyrda motorvärmarruttag, 11 st parkeringsplatser utan el samt 8 st gästparkeringar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Bostadsrätterna från 2020-05-01.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 73 400 000 kr varav byggnadsvärdet är 54 000 000 kr och markvärdet är 19 400 000 kr.

### Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Rentec Fastighetservice har svarat för trädgårdsskötseln

Wahlings installationsservice AB svarar för service och jour av värme och ventilation.

Städhuset AB svarar för städning och entrémattor.

Mats Lindbergs Fastighetsförvaltning AB svarar för snöröjning.

Kone AB svarar för service och jour av hissar.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-06-29 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning: Förening hade 2020-04-19 en extra föreningsstämma.

Eleonor Strandberg	Ordförande
Arne Tillman	Ledamot
Gabriella Eriksson	Ledamot
Curt Tjernström	Ledamot
Sigurd Öhman	Suppleant

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

### Revisorer

Borev Revisionsbyrå AB, Tomas Ericson	Ordinarie
Borev Revisionsbyrå AB	Suppleant

Handwritten signatures and initials: TS, GE, af, and a large stylized signature at the bottom right.

Valberedning

Styrelsen agerar valberedning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-09-15.

**MEDLEMSINFORMATION**

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har 70 (fg år 71) medlemmar. Under året har ingen medlem tillkommit och 1 har lämnat föreningen.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid året slut upplåtna. Under året har 0 (fg år 5) överlåtelser skett till ett snittpris på 0 kr/kvm (fg år 31 730 kr/kvm).

**FLERÅRSÖVERSIKT**

<u>År</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	2666	2517	2521	2521	2728
Resultat efter finansiella poster, tkr	42	-147	-233	-171	145
Soliditet%	69	68	68	68	68
<hr/>					
Eget kapital, tkr	75090	75049	75195	75428	75599
Taxeringsvärde, tkr	73400	73400	60200	60200	60200
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	564	513	513	513	564
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	8253	8364	8467	8579	8681
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	46,08	46,7	57,64	58,4	58,39
Genomsnittlig skuldränta %	1,21	1,33	1,43	1,48	1,9
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	92	92	30	30	30
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	9	34	0	0	0
Antal överlåtelser	0	5	6	7	9
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	0	31730	32027	35806	31324

DS GE af CT

R

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 420 000	1 250 180	-474 995	-146 595
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-146 595	146 595
Förändring av fond yttre underhåll		336 250	-336 250	
Årets resultat				41 541
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>74 420 000</b>	<b>1 586 430</b>	<b>-957 840</b>	<b>41 541</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-957 840
Årets resultat	41 541
<i>Summa</i>	<i>-916 299</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till fond för yttre underhåll	375 000
lanspråktagande av för yttre underhåll	-97 767
Balanseras i ny räkning	-1 193 532
<i>Summa</i>	<i>-916 299</i>

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

RES GE AF R

R

# RESULTATRÄKNING

1

2020-01-01  
2020-12-31

2019-01-01  
2019-12-31

## Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

Nettoomsättning	2	2 665 603	2 516 871
Övriga rörelseintäkter		-	5 663
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 665 603</b>	<b>2 522 534</b>

## Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 300 365	-1 296 809
Personalkostnader	8	-54 594	-58 422
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-856 000	-856 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 210 959</b>	<b>-2 211 231</b>

## Rörelseresultat

**454 644**      **311 303**

## Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-413 103	-457 898
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-413 103</b>	<b>-457 898</b>

## Resultat efter finansiella poster

**41 541**      **-146 595**

## Resultat före skatt

**41 541**      **-146 595**

## Årets resultat

**41 541**      **-146 595**

DS GE ab CC  
Z

# BALANSRÄKNING

1

2020-12-31

2019-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

106 182 321

107 038 321

*Summa materiella anläggningstillgångar*

106 182 321

107 038 321

**Summa anläggningstillgångar**

**106 182 321**

**107 038 321**

### Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

10

47 206

33 070

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

53 095

49 507

*Summa kortfristiga fordringar*

100 301

82 577

*Kassa och bank*

Kassa och bank

2 994 928

2 479 983

*Summa kassa och bank*

2 994 928

2 479 983

**Summa omsättningstillgångar**

**3 095 229**

**2 562 560**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**109 277 550**

**109 600 881**

SS GE af S)

R

2020-12-31 2019-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget Kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		74 420 000	74 420 000
Fond för yttre underhåll		1 586 430	1 250 180
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>76 006 430</b>	<b>75 670 180</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-957 840	-474 995
Årets resultat		41 541	-146 595
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-916 299</b>	<b>-621 590</b>

**Summa eget kapital**

**75 090 131 75 048 590**

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån	11	33 400 000	33 857 500
---------------	----	------------	------------

**Summa långfristiga skulder**

**33 400 000 33 857 500**

**Kortfristiga skulder**

Kortfristig del av fastighetslån	11	420 000	420 000
Leverantörsskulder		149 011	78 785
Skatteskulder		101 616	65 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	116 792	130 918

**Summa kortfristiga skulder**

**787 419 694 791**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**109 277 550 109 600 881**

ES GE af G

Z

## 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	2 312 282	2 102 075
Hysesintäkter, p-plats	235 075	226 219
Hysesintäkter, tv, tele, bredband	115 200	115 200
Vatten	2 952	73 292
Öresutjämning	94	85
Summa	<b>2 665 603</b>	<b>2 516 871</b>

Under året har en avgiftsfri månad utdelats till medlemmarna fg år var två månader avgiftsfria.

### Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2020	2019
Värme	11 304	-
Ventilation	190	7 349
Hissar	-	27 017
Dörrar och lås	6 595	-
Planteringar, träd och buskar	35 346	55 331
Garage- och p-platser	15 948	12 841
Reparation trapphus/ portar	17 959	-
El	-	9 531
VA	10 663	-
Reparationer bostad, skada	3 713	44 601
Reparationer, övrigt	7 769	11 955
Summa	<b>109 487</b>	<b>168 625</b>

ES  
ge  
Z





<b>Not 8</b>	<b>Styrelsearvoden och personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Styrelsearvoden	50 000	50 000
	Sociala avgifter	4 594	8 422
	<b>Summa</b>	<b>54 594</b>	<b>58 422</b>

<b>Not 9</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	112 650 000	112 650 000
	Utgående anskaffningsvärden	112 650 000	112 650 000
	Ingående avskrivningar	-5 611 679	-4 755 679
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-856 000	-856 000
	Utgående avskrivningar	-6 467 679	-5 611 679
	<b>Redovisat värde</b>	<b>106 182 321</b>	<b>107 038 321</b>

I ingående anskaffningsvärde ingår köp av mark om 30.000.000 kr, vilken inte är föremål för avskrivning.

<b>Not 10</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	34 030	33 070
	Andra kortfristiga fordringar	13 176	-
	<b>Summa</b>	<b>47 206</b>	<b>33 070</b>

<b>Not 11</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	SBAB, ränta 1,62%, villkorsändras 2020-09-18	-	11 115 000
	Nordea, ränta 0,85%, villkorsändras 2024-07-17	11 542 500	11 662 500
	Nordea, ränta 1,40%, villkorsändras 2022-08-17	11 350 000	11 500 000
	Nordea, ränta 0,80%, villkorsändras 2025-09-18	10 927 500	-
	Avgär, kortfristig del	-420 000	-420 000
	<b>Summa</b>	<b>33 400 000</b>	<b>33 857 500</b>

<b>Not 12</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Upplupna arvoden	29 167	29 167
	Upplupna sociala avgifter	9 164	9 164
	Upplupna räntekostnader	35 538	47 521
	Förutbetalda hyror och avgifter	30 923	33 066
	Beräknat arvode för revision	12 000	12 000
	<b>Summa</b>	<b>116 792</b>	<b>130 918</b>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

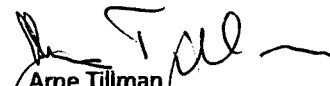
Not 13	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 230 000	38 230 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>38 230 000</b>	<b>38 230 000</b>

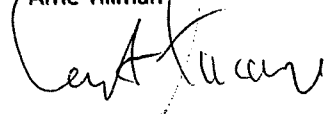
UNDERSKRIFTER

Vallentuna den 16/3 2021

  
Eleonor Strandberg

  
Gabriella Eriksson

  
Arne Tillman

  
Curt Tjernström

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-25

  
Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkbacken i Vallentuna, org.nr 716465-4563

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkbacken i Vallentuna 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 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 Björkbacken i Vallentuna för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 25 mars 2021



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

## Kompletterande information till årsredovisningen 2020

### Händelser under året

- Utomhusbelysning kompletterad
- Byte av VA mätare
- Avgiftsfri månad 2020 var januari.
- Avgiftsfria månader 2021 är januari och juli enligt budget.

### Föreningens kommande ekonomiska situation

Ändring av redovisningsprincip avseende avskrivningar på byggnader gjordes under 2014. Avskrivning av byggnad gjordes till och med år 2013 enligt en progressiv avskrivningsplan. Redovisningen har ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och oförändrad nyttjandeperiod.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer inte årsavgifterna att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.

### Underhållsplan

Underhållskostnader för framtida underhåll (30år) beräknas enligt planen uppgå till 99 kr per kvm/år UBA totalt 406 tkr/år. Eftersom underhållsåtgärder som ligger efter 30 år inte beaktas i en plan som sträcker sig till 30 år har den 30-åriga underhållsplanen kompletterats med beräkningar om den så kallade "eviga underhållskostnaden" vilka beräknats uppgå till 130 kr per kvm/ UBA eller totalt 533 tkr/år.

För att finansiera förväntade framtida underhållskostnader samt fördela underhållskostnader över åren på ett rättvist sätt för samtliga boende, rekommenderas att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden, med hänsyn tagen till ingångsvärde i fond och slutvärde 0 blir då avsättningen 91,39 kr per kvm/år UBA totalt 375 tkr.

Det skall observeras att stambyten ( VA och EL) inte ingår i underhållsplanen.

<u>Förbrukning</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	42	42	39	42	-36	61
Vattenkostnad kr/kvm UBA	35	34	35	34	33	33
Värmekostnad kr/kvm UBA	33	43	48	48	52	45
Sophantering kr/kvm UBA	28	21	18	18	18	18

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utför ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

Prognos kassaflöde, tkr	2021	2022	2023	2024
IB Likvida medel	2995	3165	3790	4369
Årsavgifter	2102	2523	2523	2523
Hysesintäkter	345	345	345	345
Övriga intäkter	76	76	76	76
Summa inbetalningar	2523	2944	2944	2944
Löpande reparationer	-126	-129	-131	-134
Planerat underhåll	-59	-4	-27	-615
Fastighetsavgift	-70	-71	-73	-74
Driftkostnader	-1142	-1165	-1188	-1212
Övriga rörelsekostnader	-129	-132	-134	-137
Styrelsearvoden och personalkostnader	-66	-66	-66	-66
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-341	-333	-325	-317
Amorteringar	-420	-420	-420	-420
Summa utbetalningar	-2353	-2319	-2364	-2975
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	3165	3790	4369	4339
Antagen inflation %	2	2	2	2
Antagen snitträntekostnad %	1,02	1	1	1

## Kompletterande information till årsredovisningen 2020

### Händelser under året

- Utomhusbelysning kompletterad
- Byte av VA mätare
- Avgiftsfri månad 2020 var januari.
- Avgiftsfria månader 2021 är januari och juli enligt budget.

### Föreningens kommande ekonomiska situation

Ändring av redovisningsprincip avseende avskrivningar på byggnader gjordes under 2014. Avskrivning av byggnad gjordes till och med år 2013 enligt en progressiv avskrivningsplan. Redovisningen har ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och oförändrad nyttjandeperiod.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer inte årsavgifterna att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.

### Underhållsplan

Underhållskostnader för framtida underhåll (30år) beräknas enligt planen uppgå till 99 kr per kvm/år UBA totalt 406 tkr/år. Eftersom underhållsåtgärder som ligger efter 30 år inte beaktas i en plan som sträcker sig till 30 år har den 30-åriga underhållsplanen kompletterats med beräkningar om den så kallade "eviga underhållskostnaden" vilka beräknats uppgå till 130 kr per kvm/ UBA eller totalt 533 tkr/år.

För att finansiera förväntade framtida underhållskostnader samt fördela underhållskostnader över åren på ett rättvist sätt för samtliga boende, rekommenderas att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden, med hänsyn tagen till ingångsvärde i fond och slutvärde 0 blir då avsättningen 91,39 kr per kvm/år UBA totalt 375 tkr.

Det skall observeras att stambyten ( VA och EL) inte ingår i underhållsplanen.

<u>Förbrukning</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	42	42	39	42	-36	61
Vattenkostnad kr/kvm UBA	35	34	35	34	33	33
Värmekostnad kr/kvm UBA	33	43	48	48	52	45
Sophantering kr/kvm UBA	28	21	18	18	18	18



Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utför ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

Prognos kassaflöde, tkr	2021	2022	2023	2024
IB Likvida medel	2995	3165	3790	4369
Årsavgifter	2102	2523	2523	2523
Hysesintäkter	345	345	345	345
Övriga intäkter	76	76	76	76
Summa inbetalningar	2523	2944	2944	2944
Löpande reparationer	-126	-129	-131	-134
Planerat underhåll	-59	-4	-27	-615
Fastighetsavgift	-70	-71	-73	-74
Driftkostnader	-1142	-1165	-1188	-1212
Övriga rörelsekostnader	-129	-132	-134	-137
Styrelsearvoden och personalkostnader	-66	-66	-66	-66
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-341	-333	-325	-317
Amorteringar	-420	-420	-420	-420
Summa utbetalningar	-2353	-2319	-2364	-2975
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	3165	3790	4369	4339
Antagen inflation %	2	2	2	2
Antagen snitträntekostnad %	1,02	1	1	1