

ÅRSREDOVISNING

Brf Vildapeln i Hildedal

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 fastighetskötsel.

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
Fastighetsservice och fastighetsjour	MBA Fastighetsservice
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 överlåtelse skett fg. år var det 6 st.

Vid lägenhetsöverlåtelse 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

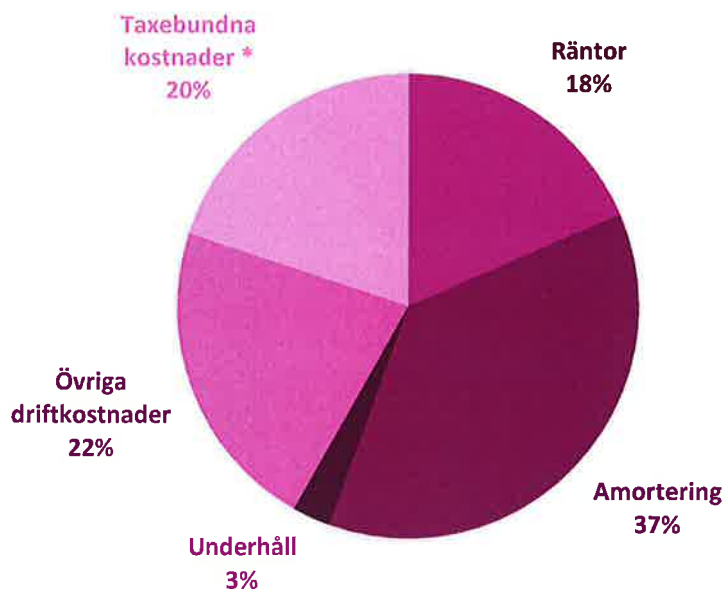
I föreningens månadsavgift ingår Telias Triple-Play (bredband, TV och telefoni).

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 BFNAR 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 fastighetsskötsel	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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

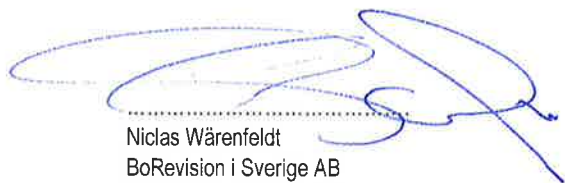
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Anmärkning

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

Uppsala den 19/5-2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor