



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Juvenalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2038.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Anton Thorstensson	Ordförande
Jacob Bojlert	Ledamot
Karin Liljefors	Ledamot
Erik Stenman Andersson	Ledamot

Solveig Backlund	Suppleant
Fredrik Ris	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Solveig Backlund, Karin Liljefors och Fredrik Ris.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Linda Sandler	Ordinarie Extern	Folkesson Råd och Revision AB
Signe Holmlund Armerin	Suppleant Intern	

Valberedning

Aron Andersson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 63:5	1939	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

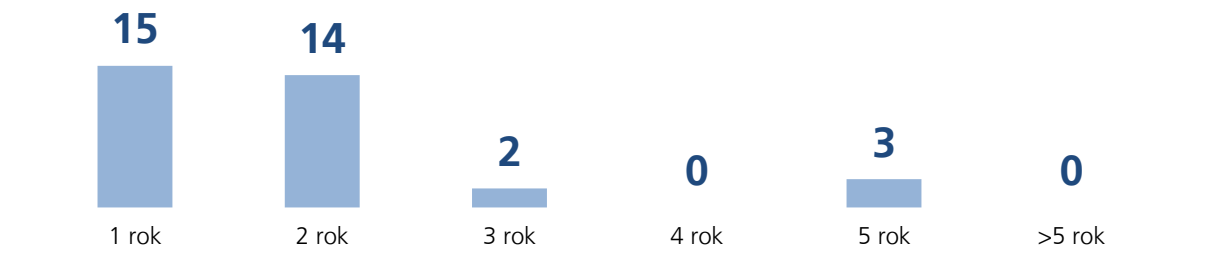
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 909 m², varav 1 871 m² utgör lägenhetsyta och 38 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelförråd
Källarrum
Bakgård
Trapphus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt tätskikt takterasser	2020	Gummimatta smältes fast
IMD elanslutning	2020	Övergång till ett gemensamt elabonnemang
Fastighetsnät	2019	Nya kablar för internet
Tak, utvändigt	2019	målningsbättring
Byte av torktumlare	2019	
Säkerhetsdörrar	2018	Installation
Renovering av trapphus	2015	
Utbyte av ventilationsaggregat i vindslägenheterna	2011	
Trumbyte och förankring av maskiner i tvättstugan	2011	
Stamrenovering	2010	Vatten o avloppsstammar har byts ut i badrum o kök.
Ny källardörr och byte av cirkulationspump undercentral	2009	
Blästra och måla staket baksida	2007	
Målrenovering källare, tvättstuga nu klinker o kakel	2006	
En tredje tvättmaskin införskaffades	2006	
Införskaffande av sopskåp för brännbart o kompost	2004	
2 nya tvättmaskiner o en torkumlare	2002	
Hissreparation	2001	En omfattande reparation utfördes
Gesimsrännor byttes ut, frostvakt i rännor, stuprör installerades	2000	
Elstambyte	1991	
Rörstambyte	1991	Vatten
Nyinstallation hiss	1991 - 1999	Grundlig reparation
Omläggning av tak	1991	
Omputsning av fasad	1991	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning plåttak	2021	
Solceller	2021	Ny installation på taket
Ventilation	2022	OVK

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

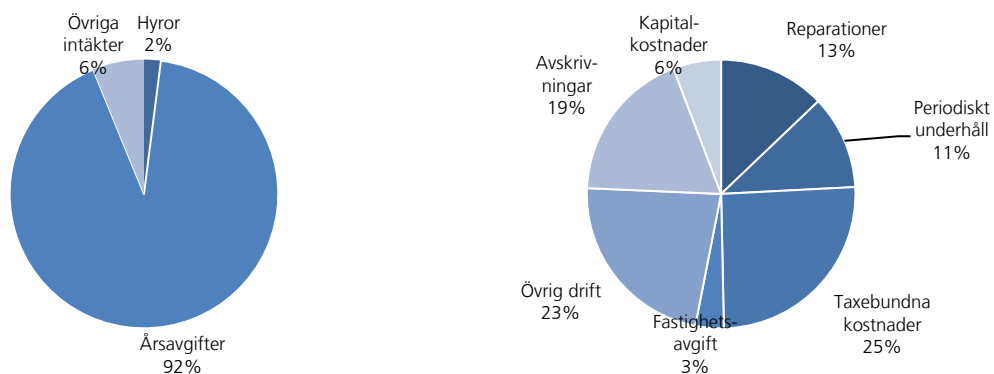
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bahnhof
Fastighetsservice	Upplands Fastighets Service
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Sotning	Åke Huss
Hiss	Uppsala Lyftservice
Service av tvättmaskiner	Upplands tvätt- och kylservice
Brandservice	Upplands brandservice
Kabel-TV	ComHem
Elmätning IDM	Home Solutions AB

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	622 381	646 529
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 248 282	1 256 161
Finansiella intäkter	7	600
Minskning kortfristiga fordringar	0	36 394
Ökning av långfristiga skulder	189 652	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	15 780
	1 437 941	1 308 934
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 099 680	907 052
Finansiella kostnader	84 424	83 665
Ökning av kortfristiga fordringar	21 150	0
Minskning av långfristiga skulder	0	342 366
Minskning av kortfristiga skulder	17 667	0
	1 222 921	1 333 083
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	837 400	622 381
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	215 020	-24 148

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har gemensam el (IMD) implementerats. Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st
Överlåtelser under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	613	614	655
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 054	3 952	4 135	4 229
Elkostnad/m ² totalyta	15	17	23	21
Värmekostnad/m ² totalyta	108	112	114	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	30	28	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	44	59	74
Soliditet (%)	22	24	24	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-205	-6	-667	86
Nettoomsättning (tkr)	1 248	1 244	1 249	1 307

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 871 m² bostäder och 38 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	153 775	0	0	153 775
Upplåtelseavgifter	1 953 000	0	0	1 953 000
Fond för yttre underhåll	416 889	74 592	-17 500	359 797
S:a bundet eget kapital	2 523 664	74 592	-17 500	2 466 572
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-73 070	-74 592	11 813	-10 291
Årets resultat	-205 037	-205 037	5 688	-5 688
S:a ansamlad förlust	-278 107	-279 629	17 501	-15 978
S:a eget kapital	2 245 557	-205 037	1	2 450 594

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-205 037
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 522
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-74 592</u>
summa balanserat resultat	-278 107

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>163 464</u>
att i ny räkning överförs	-114 643

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 248 042	1 243 632
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	12 529
Summa rörelseintäkter		1 248 282	1 256 161
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-961 326	-774 910
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 562	-79 911
Personalkostnader	Not 6	-38 792	-52 231
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-269 222	-271 731
Summa rörelsekostnader		-1 368 902	-1 178 783
RÖRELSERESULTAT		-120 620	77 378
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 424	-83 665
Summa finansiella poster		-84 417	-83 065
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-205 037	-5 688
ÅRETS RESULTAT		-205 037	-5 688

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,14 9 145 117	9 414 339
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	9 145 117	9 414 339
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 145 117	9 414 339
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	90	80
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 864 454	629 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 22 353	21 265
Summa kortfristiga fordringar	886 897	650 728
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	886 897	650 728
SUMMA TILLGÅNGAR	10 032 015	10 065 067

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 106 775	2 106 775
Fond för yttre underhåll	Not 12	416 889	359 797
Summa bundet eget kapital		2 523 664	2 466 572
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-73 070	-10 291
Årets resultat		-205 037	-5 688
Summa fritt eget kapital		-278 107	-15 978
SUMMA EGET KAPITAL		2 245 557	2 450 594
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 425 080	7 279 428
Summa långfristiga skulder		7 425 080	7 279 428
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	159 348	115 348
Leverantörsskulder		45 416	68 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	156 614	151 191
Summa kortfristiga skulder		361 378	335 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 032 015	10 065 067

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	54 år	54 år
Stambyte	50 år	50 år
Tak	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 139 299	1 139 299
Årsavgifter - garage	6 828	6 828
Hyror parkering	16 200	16 200
Hyror garage	9 000	9 000
Bredbandsintäkter	65 280	65 280
Elintäkter moms	5 114	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 308	6 996
Öresutjämning	14	29
	1 248 042	1 243 632

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	240	12 529
	240	12 529

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	26 043	29 648
	Fastighetsskötsel beställning	4 288	646
	Snöröjning/sandning	533	19 088
	Städning entreprenad	27 773	13 861
	Hissbesiktning	1 874	4 286
	Myndighetstillsyn	1 725	13 239
	Gemensamma utrymmen	3 008	0
	Sophantering	4 616	2 561
	Serviceavtal	7 909	6 537
	Förbrukningsmateriel	1 773	474
	Brandskydd	3 569	3 483
	Fordon	0	705
		83 111	94 527
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	13 506
	Tvättstuga	6 280	101 254
	Entré/trapphus	4 579	0
	Lås	6 878	0
	VVS	9 889	0
	Ventilation	0	23 163
	Elinstallationer	100 800	0
	Hiss	56 161	1 057
	Skador/klotter/skadegörelse	2 673	2 194
		187 260	141 174
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	33 058	0
	Fasad	0	17 500
	Balkonger/altaner	130 406	0
		163 464	17 500
	Taxebundna kostnader		
	El	28 257	32 348
	Värme	205 455	213 462
	Vatten	83 757	57 567
	Sophämtning/renhållning	53 127	59 427
		370 597	362 804
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 265	20 262
	Kabel-TV	17 864	53 140
	Bredband	68 540	38 045
		107 669	111 447
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 226	47 458
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	961 326	774 910

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	906
	Juridiska åtgärder	0	5 156
	Inkassering avgift/hyra	900	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	14 625	14 750
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	1 478	0
	Fritids- och trivselkostnader	500	270
	Förvaltningsarvode	47 054	49 592
	Administration	4 277	2 526
	Konsultarvode	25 150	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 140	5 030
		99 562	79 911
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	29 998	38 998
	Sociala kostnader	8 794	13 233
		38 792	52 231
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 523	5 033
	Förbättringar	266 699	266 699
		269 222	271 731

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 341 709	14 341 709
	Utgående anskaffningsvärde	14 341 709	14 341 709
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 927 370	-4 655 638
	Årets avskrivningar enligt plan	-269 222	-271 731
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 196 592	-4 927 370
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 145 117	9 414 339
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	265 000	265 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 664 000	14 664 000
	Taxeringsvärde mark	10 200 000	10 200 000
		24 864 000	24 864 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 800 000	24 800 000
	Lokaler	64 000	64 000
		24 864 000	24 864 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	160 450	160 450
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	160 450	160 450
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-160 450	-160 450
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-160 450	-160 450
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	1 587	1 587
	Skattefordran	2 173	3 681
	Momsavräkning	23 294	0
	Klientmedel hos SBC	837 400	622 381
	Inkasso	0	1 734
		864 454	629 383

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
Försäkring		22 353	21 265
		22 353	21 265

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		359 797	974 085
Reservering enligt stadgar		74 592	74 592
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-17 500	-688 880
Vid årets slut		416 889	359 797

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsda
				g
SEB	0,780 %	2 405 968	2 460 968	2021-11-28
SEB	0,870 %	300 000	0	2021-09-28
SEB	1,020 %	2 167 000	0	2021-03-28
Handelsbanken	1,350 %	109 956	114 952	2021-10-30
Handelsbanken	1,350 %	2 601 504	2 656 856	2021-10-30
Handelsbanken	1,150 %	0	2 162 000	löst
Summa skulder till kreditinstitut		7 584 428	7 394 776	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-159 348	-115 348	
		7 425 080	7 279 428	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 787 688 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 293 000	10 293 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 426	9 426
	Ränta	6 963	7 079
	Avgifter och hyror	110 225	104 686
		156 614	151 191

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har planerat att underhålla taket genom målning av all plåt under 2021. I samband med detta kommer en solcellsanläggning monteras och kopplas till föreningens gemensamma elabonemang.

Installation av solceller beräknas kosta cirka 220 000 efter beviljat investeringsstöd (20%) samt ommålning cirka 200 000 kronor.

Finansiering sker genom dels lån som togs upp i höstas på 300 000 samt egna medel.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 12 / 4 2021



Anton Thorstensson
Ordförande

Jacob Bojlert
Ledamot



Karin Liljefors
Ledamot



Erik Stenman Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2021



Linda Sandler
Extern revisor / auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Juvenalen
Org.nr. 717600-1159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Juvenalen för år 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 2020 och av dess finansiella resultat 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 april 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Juvenalen för år 2020 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 25/4-21



Linda Sandler
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 139 000	1 139 299	1 139 000
Årsavgifter - garage	6 000	6 828	6 000
Hyror parkering	16 000	16 200	16 000
Hyror garage	9 000	9 000	9 000
Bredbandsintäkter	65 000	65 280	65 000
Elintäkter moms	75 000	7 544	0
Elintäkter fasta	24 480	0	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 308	0
Öresutjämning	0	14	0
Övriga intäkter	0	240	0
	1 334 480	1 250 713	1 235 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-31 000	-26 043	-70 000
Fastighetskötsel beställning	-1 000	-4 288	-4 000
Snöröjning/sandning	-18 000	-533	-18 000
Städning entreprenad	-15 000	-27 773	0
Sotning	0	0	-6 000
Hissbesiktning	-5 000	-1 874	-3 000
Myndighetstillsyn	-14 000	-1 725	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-3 008	-2 000
Sophantering	-1 000	-4 616	0
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-7 000	-7 909	-7 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 773	-2 000
Brandskydd	-4 000	-3 569	-4 000
	-101 000	-83 111	-117 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-64 000	0	-23 000
Tvättstuga	0	-6 280	0
Entré/trapphus	0	-4 579	0
Lås	0	-6 878	0
VVS	0	-9 889	0
Elinstallationer	0	-100 800	0
Hiss	0	-56 161	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 673	0
	-64 000	-187 260	-23 000
Periodiskt underhåll			
Elinstallationer	0	-33 058	0
Balkonger/altaner	0	-130 406	0
	0	-163 464	0
Taxebundna kostnader			
El	-110 000	-28 257	-46 000
Värme	-223 000	-205 455	-226 000
Vatten	-85 000	-83 757	-54 000
Sophämtning/renhållning	-62 000	-53 127	-41 000
	-480 000	-370 597	-367 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-22 000	-21 265	-21 000
Kabel-TV	-56 000	-17 864	-18 000
Bredband	-40 000	-68 540	-67 000
	-118 000	-107 669	-106 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-48 000	-49 226	-47 488
	-48 000	-49 226	-47 488
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-2 000
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-14 625	-16 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-1 478	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-500	0
Förvaltningsarvode	-53 000	-47 054	-53 000
Administration	-4 000	-4 277	-5 000
Konsultarvode	0	-25 150	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 140	-5 000
	-83 000	-99 562	-86 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-30 000	-29 998	-30 000
Revisionsarvode arvoderad	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-8 794	-10 000
	-40 000	-38 792	-41 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 000	-2 523	-6 000
Förbättringar	-267 000	-266 699	-267 000
	-268 000	-269 222	-273 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 202 000	-1 368 902	-1 060 488
RÖRELSERESULTAT	132 480	-118 189	174 512
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	6	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-84 000	-84 317	-83 000
Övriga räntekostnader	0	-107	0
	-84 000	-84 417	-83 000
RESULTAT	48 480	-202 606	91 512

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

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

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

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

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.

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

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se