

Brf Älvkullen 1
769628-2842

Årsredovisning för
Brf Älvkullen 1
769628-2842

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

Styrelsen för Brf Älvkullen 1, 769628-2842, avger härmed följande årsredovisning.

8

SP J W

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Västerås kommun Golfbanan 38-48 med adress Älvkullevägen 4-24. Fastigheten består av 11 kedjehus som omfattar totalt 22 bostadsrätter.

Föreningen har 1 biluppställningsplats per bostadsrätt. Till varje bostadsrätt hör ett lägenhetsförråd. Varje bostadsrätt är fiber- och fjärrvärmeansluten med egen fjärrvärmeanläggning och ventilationsanläggning i varje bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen:

16 st 3 r o k

6 st 4 r o k

Byggnadernas lägenhetsyta uppgår till 1 976 kvadratmeter. Nybyggnadsår 2015-2016.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning med Golfbanan 6 avseende väg, vatten och miljöhus.

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning

Kabel-TV/Bredband

Medlemshemsida

Fastighetsförsäkring

Rådgivning

Försäkringsmäklare

Fastighetsskötsel

Castanove Förvaltning AB

Serverado AB

Markbolagen

Trygg Hansa

Bostadsrätterna

Söderberg & Partners

Västerås Service & Anläggning

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Victor Wahl

Peter Forslund

Staffan Björe

Ordförande

Ledamot

Ledamot

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Johan Tingström

Ordinarie Extern

Stämma

SB JW

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2020-06-30.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter 22 st, antal medlemmar 34 st (33 st).
Under räkenskapsåret har 2 st (0 st) bostadsrätter överlåtit.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under pandemiåret 2020 har Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvkullen 1 protokollfört 5 möten och haft årsstämma den sista juni pga. rådande omständigheter som efterföljdes med social distansering och digitala möten.

Under verksamhetsåret 2020 har Styrelsen skaffat en gemensam kontakt email:

StyrelseÄlvkullen1@outlook.com anpassad för styrelsegruppen.

Styrelsen har förnyat fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg samt fortsatt avtal med Västerås Service och Anläggning för enhetlig skötsel av våra buskar och klippning av våra gräsytor.

Styrelsen har räntesäkrat för ytterligare ett år Bostadsrättsföreningens lån med SHB och ordnat med både Vår- och Höststäddag som båda avslutades på ett trevligt sätt med grill och fika.

Styrelsen såg till att besiktiga våra takrännor samt initierat 5 årsgarantibesiktningen.

Bostadsrättsföreningen har under året fått två nya medlemmar, 16A och 24B.

JS

SB JE VW

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning har skötts av Castanove Förvaltning AB.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	579	579	579	579
Låneskuld per kvm totalyta, kr	10 946	10 982	10 995	11 022
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	107	138	175	171
Nettoomsättning (tkr)	1 144	1 144	1 144	1 144
Resultat efter finansnetto (tkr)	195	196	117	183
Eget kapital (tkr)	45 076	44 881	44 685	44 568
Soliditet (%)	67	67	67	67

Eget Kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	44 275 000			44 275 000
Fond för yttre underhåll	320 400	80 100		240 300
Summa bundet eget kapital	44 595 400			44 515 300
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	285 653	-80 100	195 966	169 787
Årets resultat	194 508	194 508	-195 966	195 966
Summa fritt eget kapital	480 161			365 753
Summa eget kapital	45 075 561			44 881 053

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	194 508
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	365 753
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-80 100
Summa balanserat resultat	480 161
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Att i ny räkning överförs	480 161

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

f

SP JZ VW

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	1 143 600	1 143 600
Övriga rörelseintäkter		91	-
		1 143 691	1 143 600
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader		-31 490	-14 604
Driftskostnader	2	-201 607	-180 959
Övriga externa kostnader	3	-65 177	-45 164
Personalkostnader		-26 154	-22 400
Avskrivningar	4	-412 767	-412 767
		-737 194	-675 894
RÖRELSERESULTAT		406 497	467 706
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader		-211 989	-271 740
		-211 989	-271 740
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		194 508	195 966
ÅRETS RESULTAT		194 508	195 966

df

SAB JE WW

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	64 274 550	64 687 317
		<u>64 274 550</u>	<u>64 687 317</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>64 274 550</u>	<u>64 687 317</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	53 008	52 425
		<u>53 015</u>	<u>52 425</u>
Kassa och bank		<u>2 489 346</u>	<u>1 987 753</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 542 361</u>	<u>2 040 178</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>66 816 911</u>	<u>66 727 495</u>

df

S/B 8 MW

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		44 275 000	44 275 000
Fond för yttre underhåll		320 400	240 300
		<u>44 595 400</u>	<u>44 515 300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		285 653	169 787
Årets resultat		194 508	195 966
		<u>480 161</u>	<u>365 753</u>
Summa eget kapital		<u>45 075 561</u>	<u>44 881 053</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	-	21 649 000
		-	<u>21 649 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 630 000	52 000
Leverantörsskulder		7 910	4 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	103 440	140 777
		<u>21 741 350</u>	<u>197 442</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>66 816 911</u>	<u>66 727 495</u>

Handwritten signature

Handwritten signature

Kassaflöde		
Akkumulerade anskaffningsvärden	2020	2019
Vid årets början	1 987 753	1 373 294
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	1 143 691	1 143 600
Ökning av kortfristiga skulder		37 803
	1 143 691	1 181 403
Utbetalningar		
Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-324 428	-263 128
Finansiell kostnader	-211 989	-271 740
Minskning av långfristiga skulder	-105 092	-26 000
Ökning av kortfristiga fordringar	-589	-6 076
	-642 098	-566 944
Likvida medel vid årets slut	2 489 346	1 987 753
Årets förändring av likvida medel	501 593	614 459

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

df

SAB SE WVI

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är endast med hänsyn till de planenliga amorteringarna.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. En avskrivningsplan har upprättats med utnyttjandeperiod 120 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre fond skall ske på basis av föreningens underhållsplan.

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2020	2019
Årsavgifter	1 143 600	1 143 600
Summa	1 143 600	1 143 600

Not 2 DRIFTSKOSTNADER

Övriga driftskostnader

Försäkring	29 991	28 308
Samfällighetsavgift	153 120	142 560
Kabel-tv	18 496	10 091
Summa	201 607	180 959

Not 3

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Ersättning till revisor	24 500	12 100
Föreningskostnader	2 758	
Förvaltningskostnader	25 204	24 712
Förvaltningskostnader, övriga	5 370	1 238
Administration	2 875	2 724
Medlems- och föreningsavgifter	4 470	4 390
Summa	65 177	45 164

Not 4

AVSKRIVNINGAR

Byggnad

Summa

2020	2019
412 767	412 767
412 767	412 767

Not 5

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Byggnad

Utgående anskaffningsvärde

2020-12-31	2019-12-31
66 132 000	66 132 000
66 132 000	66 132 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Årets avskrivningar enligt plan

Utgående avskrivning enligt plan

-1 444 683	-1 031 916
-412 767	-412 767
-1 857 450	-1 444 683

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

64 274 550	64 687 317
16 600 000	16 600 000

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Fastighetsförsäkring

Samfällighetsavgift

Medlemsavgift

2020-12-31	2019-12-31
10 158	9 675
38 280	38 280
4 570	4 470
53 008	52 425

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Räntesats
2020-12-31

Belopp
2020-12-31

Belopp
2019-12-31

Villkors-
ändringsdag

Stadshypotek AB

0,96%

21 630 000

21 701 000

2021-03-30

Summa skulder till kreditinstitut

21 630 000

21 701 000

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-21 630 000

-52 000

- 21 649 000

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Arvoden

Sociala avgifter

Räntekostnader

Extern revisor

Förutbetalda avgifter och hyror

2020-12-31	2019-12-31
22 000	22 000
7 000	7 000
	43 337
18 500	12 500
55 940	55 940
103 440	140 777

Not 9
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

21 857 000

21 857 000

Eventualförpliktelser

Inga

Inga



Underskrifter

Västerås den 21 / 05 2021



Victor Wahl
Ordförande



Staffan Björe
Ledamot



Peter Forslund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2021

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älvkullen 1, org.nr 769628-2842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älvkullen 1 för år 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Älvkullen 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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.

F



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 25 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johan Tingström', with a long horizontal flourish extending to the right.

Johan Tingström
Auktoriserad revisor