

Årsredovisning för
Brf Älvkullen 3
769633-8271

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

Styrelsen för Brf Älvkullen 3, 769633-8271, avger härmed följande årsredovisning.

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 har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Golfbanan 69 i Västerås kommun. Fastigheten består av två flerbostadshus och omfattar totalt 22 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten har del i gemensamhetsanläggning Golfbanan Ga:2 som omfattar utfartsväg från området.

Lägenhetsfördelningen:

16 st 3 r o k

6 st 4 r o k

Förvärvet av fastigheterna har skett genom köp av bolaget Kadesjö Fastigheter AB. Entreprenaden slutfördes under 2020 och samtliga medlemmar flyttade in i sina bostäder under juni månad 2020.

Byggnadernas totala boyta är enligt ekonomisk plan 1 987 kvadratmeter.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

I försäkringen ingår bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning
Snöröjning, sandning (201123-211031)
Bredband
Kabel-tv

Castanove Förvaltning AB
LT Konsult AB
Telia och Fibra (Mälarenergi AB)
Telia



Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Carina Berglund	Ordförande
Alexandra Iskenderidis	Ledamot
Levi Stenerklint	Ledamot

Stefan Berglund	Suppleant
Håkan Kadesjö	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 2 protokollförda sammanträden.
Boendestyrelsen tillsattes vid extrastämma 2020-09-29

Revisorer

Marita Lyckstedt
Ordinarie Revisor

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2020-06-09.
Extrastämma hölls 2020-09-29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflytt under juni månad 2020.
Boendestyrelse tillsattes vid extrastämma 2020-09-29.

Föreningens ekonomi

Föreningen har varit verksam i sju månader under 2020, redovisade kostnader och intäkter omfattar därmed inte ett normalt verksamhetsår.

Bostadslägenheterna är befriade från fastighetsavgift i 15 år fr o m värdeåret (fastställs under 2021, troligtvis till värdeår 2020).



Kassaflöde	2020	2019
Vid årets början	2 464 125	
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	718 558	-
Minskning kortfristiga fordringar	1 217 425	
Ökning av kortfristiga skulder	2 218 738	22 519 709
Inbetalningar insatser	45 626 500	3 683 500
UH-fond från byggherre	28 000	
	49 809 221	26 203 209
Utbetalningar		
Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-264 996	-4 200
Finansiell kostnader	-173 802	-
Ökning av kortfristiga fordringar		-1 234 884
Byggnad och mark	-51 450 000	-22 500 000
	-51 888 798	-23 739 084
Likvida medel vid årets slut	384 548	2 464 125
Årets förändring av likvida medel	-2 079 577	

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 22 st
Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 39.

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

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	361			
Låneskuld per kvm bostadsrättsyta, kr	12 401			
Uppvärmningskostnad per kvm totalyta, kr	37			
Elkostnad per kvm totalyta, kr	2			
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19			
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	87			
Nettoomsättning, tkr	718			
Resultat efter finansiella poster, tkr	-65	-4	-2	
Soliditet, %	67	14		

2020 är föreningens första verksamhetsår, därav saknas jämförelsetal från tidigare år i flerårsöversikten.

d

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	49 310 000			3 683 500
Fond för yttre underhåll	28 000	28 000		
Summa bundet eget kapital	49 338 000			3 683 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 800		-4 200	-1 600
Årets resultat	-65 340	-65 340	4 200	-4 200
Summa fritt eget kapital	-71 140			-5 800
Summa eget kapital	49 266 860			3 677 700

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-65 340
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-5 800
Summa balanserat resultat	-71 140
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Att i ny räkning överförs	-71 140

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



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>
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	718 294	-
Övriga rörelseintäkter		264	-
		718 558	-
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	2	-233 859	-
Övriga externa kostnader	3	-31 137	-4 200
Avskrivningar	4	-345 100	-
		-610 096	-4 200
RÖRELSERESULTAT		108 462	-4 200
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-7 350 000
Nedskrivning finansiella anläggningstillg. o kortfristiga placeringar		-	7 350 000
Räntekostnader		-173 802	-
		-173 802	-
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-65 340	-4 200
ÅRETS RESULTAT		-65 340	-4 200

d

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	73 604 900	15 000 000
Pågående byggnation		-	7 500 000
		<u>73 604 900</u>	<u>22 500 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>73 604 900</u>	<u>22 500 000</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-	1 234 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	17 459	-
		<u>17 459</u>	<u>1 234 884</u>
Kassa och bank		<u>384 548</u>	<u>2 464 125</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>402 007</u>	<u>3 699 009</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>74 006 907</u>	<u>26 199 009</u>

d

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		49 310 000	3 683 500
Fond för yttre underhåll	7	28 000	-
		<u>49 338 000</u>	<u>3 683 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 800	-1 600
Årets resultat		-65 340	-4 200
		<u>-71 140</u>	<u>-5 800</u>
Summa eget kapital		<u>49 266 860</u>	<u>3 677 700</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 640 000	7 519 009
Leverantörsskulder		22 816	-
Övriga skulder		-	15 002 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	77 231	-
		<u>24 740 047</u>	<u>22 521 309</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>74 006 907</u>	<u>26 199 009</u>

dr

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 planerliga amorteringarna.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp som beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	100 år	

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2020	2019
Årsavgifter	718 294	-
Summa	718 294	-

Not 2 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader

	2020	2019
	-	-
Summa	-	-

Reparationer

	-	-
Summa	-	-

Periodiskt underhåll

	-	-
Summa	-	-

dr

	2020	2019
Taxebundna kostnader		
El	4 440	
Värme	74 114	
Vatten	38 628	
Sophämtning/renhållning	37 720	
Summa	154 902	
Övriga driftskostnader		
Försäkring	17 267	
Kabel-tv	13 713	
Bredband	47 977	
Summa	78 957	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-	-
Summa	-	-
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	233 859	

Not 3

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Kreditupplysning	525	
Juridiska åtgärder	788	
Ersättning till revisor	6 875	
Förvaltningskostnader	25 209	
Administration	416	
Övr. externa tjänster, avräkning Kadesjös	-2 676	
Övriga driftskostnader		4 200
Summa	31 137	4 200

Not 4

AVSKRIVNINGAR

	2020	2019
Byggnad	345 100	
Summa	345 100	

Not 5

BYGGNADER OCH MARK

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	15 000 000	
Nyanskaffningar	58 950 000	15 000 000
Utgående anskaffningsvärde	73 950 000	15 000 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar enligt plan	-345 100	-
Utgående avskrivning enligt plan	-345 100	-
Planenligt restvärde vid årets slut	73 604 900	15 000 000
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	14 790 000	15 000 000

dl

Taxeringsvärde fastställs av Skatteverket under 2021

Fördelning byggnad och mark enligt ekonomisk plan

Byggnad	59 160 000
Mark	14 790 000
	73 950 000

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	9 459	
Bredband	6 000	
Kabel-tv	2 000	
	17 459	

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020	2019
Vid årets början	-	
Till fond för yttre underhåll från byggherre	28 000	
Vid årets slut	28 000	

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
Danske Bank	1,35%	24 640 000		2021-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		24 640 000		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-24 640 000		
		-		

Skulden om 5 år är 24 640 00 kr om föreningen inte amorterar framöver (ingen amortering i dagsläget).

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	924	
Extern revisor	10 000	
Värme	17 000	
Vatten	5 000	
Förutbetalda avgifter och hyror	44 307	
	77 231	

Not 10

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	24 640 000
--	------------

Eventualförpliktelser

Förskottsgaranti	Inga
	1 100 000

df

Not 11
VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG
Inga planerade underhåll för 2021.

Underskrifter

Västerås den 2 / 5 2021



Carina Berglund
Ordförande

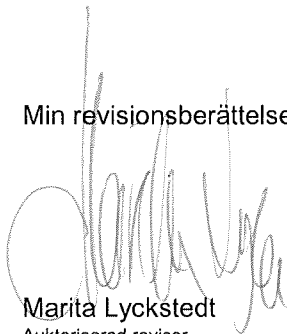


Alexandra Iskenderidis
Ledamot



Levi Stenerklint
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021



Marita Lyckstedt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älvkullen 3

Org.nr 769633-8271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älvkullen 3 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 2020-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Älvkullen 3 för räkenskapsåret 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:

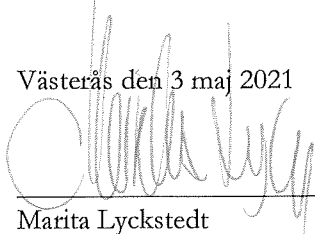
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Västerås den 3 maj 2021



Marita Lyckstedt
Auktoriserad revisor