

Årsredovisning 2020

BRF Estrid



Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
Ekonomi	4
Resultaträkning	4
Balansräkning - Tillgångar	5
Balansräkning - Eget kapital och skulder	6
Noter	7
Underskrifter	9
Revisionsberättelse	10

Styrelsen för BRF Estrid får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos bolagsverket 2014-04-26.

Föreningens verksamhet beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bland annat en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Föreningen har sitt säte i Täby.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Täby Kaninen 1.

Inflyttning skedde under juni och september 2016.

Fastigheten består av 62 lägenheter, total BOA c:a 3078 m².

Föreningen disponerar 36 parkeringsplatser i garage via Kaninens G:A.

Fastighetsförsäkring har tecknats hos Brandkontoret till fullvärde.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning genomfördes hösten 2018.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 183 500 000 kr.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

-Flertal möten i Kaninens Gemensamhetsanläggning för att driva gemensamma frågor rörande innergård och garage.

-Nytt städavtal har signerats med Smart Trappstädning med start 2021.

-I slutet av året påbörjade föreningen en uppdatering av föreningens passersystem som färdigställdes i början av 2021.

-Beslut angående solceller avvaktar föreningen med för att utvärdera lönsamhet och framtida villkor.

-Inget beslut angående belysningen på loftgångarna då vi inte ännu har funnit en ekonomisk försvarbar lösning.

-Inglasning av balkonger. Bygglov är sökt och föreningen har upphandlat en entreprenör för inglasningen.

-Amortering av fastighetslån har skett med 1,1 mkr, det vill säga ca 1 mkr mer utöver ekonomisk plan.

-Föreningen ser i dagsläget ingen direkt påverkan av föreningens finansiella ställning på grund av Covid-19 och i övrigt har föreningen inte heller påverkats. Föreningen har inte heller upplevt några

försenade betalningar gällande årsavgifter och hyresintäkter utöver normalt.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning till och med 2020-05-13

Torbjörn Olsson	ledamot	ordförande
Mats Nordqvist	ledamot	
Erik Åkerman	ledamot	
Louise Sjöberg	ledamot	
Adam Munkbo	ledamot	

Suppleant har varit Emma Hejninger.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter stämman 2020-05-13

Torbjörn Olsson	ledamot	ordförande
Mats Nordqvist	ledamot	
Erik Åkerman	ledamot	
Adam Munkbo	ledamot	(Avflyttad)
Anton Nordh	ledamot	

Suppleant har varit William Persson och Melker Andersson (avflyttad)

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden. I tillägg har flera informella arbetsmöten samt sammanträden med gemensamhetsanläggningen avhållits.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2020.

Revisor

Ernst & Young AB

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Ekonomisk Förvaltning: Storholmen Förvaltning AB.

Fastighetsskötsel: WIAB AB

Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under 2020.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	93
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	24
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	100

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 910	3 012	2 964	2 816	0
Resultat efter finansiella poster	-240	-307	-212	-319	0
Soliditet (%)	78,9	78,6	78,2	77,8	74,2

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	142 770 000	190 110	-720 280	-307 041	141 932 789
Avsättning yttre underhållsfond 2017		75 384	-75 384		0
Disposition av föregående års resultat:			-307 041	307 041	0
Årets resultat				-240 425	-240 425
Belopp vid årets utgång	142 770 000	265 494	-1 102 705	-240 425	141 692 364

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-1 102 704
Årets resultat	-240 425
	-1 343 129

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till underhållsfond	75 384
I ny räkning överföres	-1 418 513
	-1 343 129

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 909 706	3 012 005
Summa rörelseintäkter		2 909 706	3 012 005
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 136 691	-1 344 853
Övriga externa kostnader		-5 782	0
Styrelsearvode	2	-81 480	-81 479
Avskrivning av immateriella anläggningstillgångar		-1 348 468	-1 348 468
Summa rörelsekostnader		-2 572 421	-2 774 800
Rörelseresultat		337 285	237 205
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-577 771	-544 379
Summa finansiella poster		-577 710	-544 246
Resultat efter finansiella poster		-240 425	-307 041
Resultat före skatt		-240 425	-307 041
Årets resultat		-240 425	-307 041

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	178 246 141	179 454 596
Summa materiella anläggningstillgångar		178 246 141	179 454 596
Summa anläggningstillgångar		178 246 141	179 454 596
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 100	1 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		161 943	73 976
Summa kortfristiga fordringar		163 043	75 189
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 064 567	1 125 858
Summa kassa och bank		1 064 567	1 125 858
Summa omsättningstillgångar		1 227 610	1 201 047
SUMMA TILLGÅNGAR		179 473 751	180 655 643

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

142 770 000

142 770 000

Fond för yttre underhåll

265 494

190 110

Summa bundet eget kapital

143 035 494

142 960 110

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 102 704

-720 279

Årets resultat

-240 425

-307 041

Summa fritt eget kapital

-1 343 129

-1 027 320

Summa eget kapital

141 692 365

141 932 790

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

4, 5

20 882 000

29 932 000

Summa långfristiga skulder

20 882 000

29 932 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

4, 5

16 125 000

8 100 000

Leverantörsskulder

300 357

254 584

Skatteskulder

22 200

30 250

Övriga kortfristiga skulder

16 973

25 839

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

434 856

380 180

Summa kortfristiga skulder

16 899 386

8 790 853

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

179 473 751

180 655 643

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan tills dess att föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej med som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Porttelefon	10 år

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent

Handwritten signatures and initials:
A large stylized 'N' at the top right.
Below it, several smaller signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'AK', 'E3', and other illegible marks.

av balansomslutningen.

Not 2 Styrelsearvode

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2020	2019
Styrelsearvode	62 000	61 999
Sociala kostnader	19 480	19 480
	81 480	81 479

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 500 000	183 500 000
Inköp	140 013	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 640 013	183 500 000
Ingående avskrivningar	-4 045 404	-2 696 936
Årets avskrivningar	-1 348 468	-1 348 468
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 393 872	-4 045 404
Utgående redovisat värde	178 246 141	179 454 596
Taxeringsvärden byggnader	63 110 000	63 110 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	28 000 000
	91 110 000	91 110 000

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,00	2021-04-30	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	1,28	2022-10-30	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	0,85	2021-01-26	7 100 000	8 000 000
Stadshypotek	2,10	2025-01-30	15 907 000	16 032 000
			37 007 000	38 032 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 025 000	100 000

Om fem år beräknas föreningens skuld till kreditinstitut uppgå till 36,5 Mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

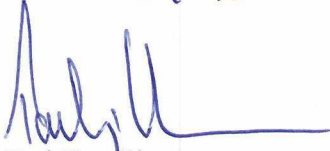
Not 5 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	40 830 000	40 830 000
	40 830 000	40 830 000

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen ser i dagsläget ingen direkt påverkan av föreningens finansiella ställning på grund av Covid-19 och i övrigt har föreningen inte heller påverkats. Föreningen har inte heller upplevt några försenade betalningar gällande årsavgifter och hyresintäkter utöver normalt.

Täby 2021-04-15



Torbjörn Olsson
Ordförande



Adam Munkbo
Ledamot



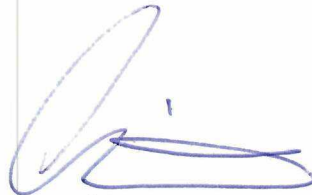
Anton Nordh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05

Ernst & Young AB



Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor



Erik Åkerman
Ledamot



Mats Nordqvist
Ledamot

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Estrid, org.nr 769628-0382

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Estrid 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 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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. 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 att 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. 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 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 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 de 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 av Brf Estrid för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala den 5/5 2021

Ernst & Young AB



Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor