

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Vildanden  
Org nr: 769611-1686





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	11

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vildanden får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-07-20. Nuvarande stadgar registrerades 2016-11-23.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 583 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 262 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fålhagen 14:2 i Uppsala kommun. På fastigheten finns en byggnad med 25 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1945. Fastigheten ombildades från hyresrätt till bostadsrätt år 2004. Fastigheternas adress är Eskilsgatan i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

1 rum m pentry	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
6	6	5	6	1	1	25

### Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
3	6

Total tomtarea	1 342 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	1 290 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	66 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 356 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	23 240 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 240 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
UBC	Teknisk förvaltning
Vattenfall	El/Fjärrvärme
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten och avfall
Ragn-Sells AB	Återvinning

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 35 tkr och planerat underhåll för 273 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i juni 2020 och visar på ett underhållsbehov på 211 tkr per år för de närmaste 8 åren. Avsättning för verksamhetsåret föreslås till 205 tkr.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stamreovering	2005/2006
Nya kodlås	2005/2006
Inredning av källarlokal till bostadsrätt	2007/2008
Inredning av råvind till övervåning i etagelägenhet	2008/2012
Renovering värmesystem	2009
Renovering/energieffektivisering av fönster	2010
Byte av tvättmaskiner och torktumlare	2010
Staket	2012
Tak-, fasad- och balkongreovering (inkl. tilläggsisolering)	2015
Säkerhetsdörrar	2015
Rensning av ventilationskanaler	2017
Markytor	2017
Installation hygrotork	2019
Stamspolning	2019

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte fjärrvärmecentral	241 995
Installation råttfälla	31 250



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>
Ralph Sundberg	Ordförande
Kristoffer Sundström	Sekreterare
Roger Fredén	Ledamot
Päivi Kiviaho	Ledamot

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>
Jenny Hellström	Suppleant
Karin Lind	Suppleant

#### Revisorer och övriga funktionärer

<u>Revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
Katarina Bohm	Förtroendevald revisor
Petter Larsson	Förtroendevald revisorssuppleant

#### Valberedning

Jenny Hellström  
Ralph Sundberg

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset

#### Styrelsens kommentarer till årsredovisningen för 2020

##### *Föreningens ekonomi*

Styrelsen ser fortsatt positivt på utvecklingen av föreningens ekonomi, även om kassaflödet var negativt för 2020. Detta var dock en beräknad förlust då tidigare års starka kassaflöde tillät oss att ta tyngre underhållsposter kontant istället för att ta upp lån. De boende bör också veta att det balanserade resultatet kommer att förbättras då styrelsen identifierat felaktigheter i avskrivningarna. Dessa stammar från felaktig redovisning från när föreningen bildades.

Att aktivt arbeta för att driva ner föreningens höga belåning (belåningsgraden är en följd av ombildningen från hyreshus och de tunga investeringar som då gjordes i underhåll) är en av styrelsens prioriteringar även under 2021. Styrelsen har fortsatt drivit ner kostnaderna genom att aktivt lägga om många av våra lån till betydligt bättre räntor, samt genom att noggrant gå igenom underhållsplanen. Styrelsen ämnar att fortsätta fokusera på att amortera för att minska belåningen, vilket vi anser viktigt om ränteläget svänger. Styrelsen hoppas således inte behöva höja avgiften inom den närmsta tiden, men detta är avhängigt ränteläget.

Covid-19 har inte haft någon märkbar påverkan på föreningens ekonomi.

##### *Fastigheten*

Under året genomfördes en del större underhåll, en del enligt plan och en del utanför. Den största posten var det totala bytet av undercentral (cirka 250k SEK). Styrelsen såg ekonomiska fördelar av att byta all utrustning istället för att punktbyta över flera års tid. Bytet visade sig (turligt) vara mycket lyckat då flera komponenter var nära att gå sönder. Det återstår att se om bytet även leder till ekonomiska besparingar rörande värme.

Andra åtgärder var bland annat installation av en råttfälla för att en gång för alla göra slut på ett över åren återkommande råttproblem. Sedan installationen har inga spår av råttor rapporterats. Vi har även slutfört en godkänd radonmätning i föreningen, samt initierat byte till nytt gruppavtal för bredband med uppgraderad hastighet (250/100) samt uppgraderad infrastruktur (belastar inte föreningen).





Diverse mindre reparationer har också utförts, t.ex. på stuprör, dörrar, och ledstänger när detta behövts.

Under 2021 räknar vi inte med några större underhålls- eller reparationskostnader.

Värt att nämna är även att styrelsen har ett mycket aktivt arbete (i samråd med Riksbyggen) rörande underhållsplanen. Den planerade fönsterrenoveringen/bytet ses ej längre som nödvändigt (sett till vår belåningsgrad) samt är baserat på felaktiga ingångsvärden (fönster renoverades 2010). Denna renovering skjuts på framtiden och behovet kommer inventeras löpande. Rapportera gärna om du upplever problem med fönstren.

Covid-19 har endast haft liten påverkan på fastigheten. Främst har detta yttrat sig i att vi ej kunnat ha gemensamma städdagar, vilket kanske något påverkat standarden på den allmänna städningen. Inga beständiga eller kostsamma men har dock identifierats.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 813 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 216	1 207	1 194	1 189	1 259
Resultat efter finansiella poster	-321	-111	-129	-307	-306
Balansomslutning	26 329	26 991	27 361	27 831	28 475
Soliditet %	45	45	45	44	44
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	11	160	129	100	117
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	189	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	813	813	813	813	813
Lån, kr/m <sup>2</sup> **	10 622	10 847	11 072	11 281	11 541

\*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2016-2019 inte är jämförbara med 2020

\*\* 2017 års nyckeltal är justerad jämfört mot tidigare årsredovisning. Detta då beräkningen av nyckeltalet har gjorts på felaktig yta.

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt		
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Dispositionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	13 735 449	22 561 588	309 141	-22 789 910	- 1 634 056	-110 721
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-110 721	110 721
Reservering underhållsfond			184 000		-184 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-53 400		53 400	
Årets resultat						-320 689
<b>Vid årets slut</b>	<b>13 735 449</b>	<b>22 561 588</b>	<b>439 741</b>	<b>- 22 789 910</b>	<b>- 1 875 378</b>	<b>-320 689</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 875 378
Årets resultat	-320 689
<b>Summa</b>	<b>-2 196 067</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-205 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	273 245
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 2 127 822</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 215 534	1 206 624
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 555	10 560
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 246 089</b>	<b>1 217 184</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-745 987	-479 759
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 565	-56 570
Personalkostnader	Not 6	5 150	-18 334
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-583 001	-583 001
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 390 403</b>	<b>-1 137 665</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-144 313</b>	<b>79 519</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	65
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-176 376	-190 305
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-176 376</b>	<b>-190 240</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-320 689</b>	<b>-110 721</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-320 689</b>	<b>-110 721</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	25 607 774	26 190 775
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 607 774</b>	<b>26 190 775</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 607 774</b>	<b>26 190 775</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 12	75 599	62 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	17 620	14 286
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>93 219</b>	<b>76 470</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	628 068	724 225
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>628 068</b>	<b>724 225</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>721 287</b>	<b>800 694</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>26 329 061</b>	<b>26 991 469</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	13 735 449	13 735 449	
Uppskrivningsfond	22 561 588	22 561 588	
Fond för yttre underhåll	439 741	309 141	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>36 736 778</b>	<b>36 606 178</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Dispositionsfond	-22 789 910	-22 789 910	
Balanserat resultat	-1 875 378	-1 634 056	
Årets resultat	-320 689	-110 721	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-24 985 977</b>	<b>-24 534 688</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 750 801</b>	<b>12 071 490</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 825 122	14 420 632
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 825 122</b>	<b>14 420 632</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 577 830	288 000
Leverantörsskulder	Not 16	12 436	23 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	162 872	187 396
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 753 138</b>	<b>499 346</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>26 329 061</b>	<b>26 991 469</b>



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 048 296	1 048 296
Hyror, bostäder	80 148	74 424
Hyror, lokaler	15 000	15 000
Hyror, garage	24 895	23 184
Hyror, p-platser	46 095	45 720
Hyror, övriga	5 000	0
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-3 220	0
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-680	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 215 534</b>	<b>1 206 624</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	18 201	7 940
Fakturerade kostnader	0	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	0
Övriga rörelseintäkter	12 350	2 080
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>30 555</b>	<b>10 560</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-273 245	-53 400
Reparationer	-35 446	-32 801
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 125	-36 825
Försäkringspremier	-15 709	-14 537
Pcb/Radonsanering	-1 725	-1 860
Serviceavtal	-15 704	0
Obligatoriska besiktningar	-22 988	-9 375
Snö- och halkbekämpning	-1 063	-2 125
Förbrukningsinventarier	-1 584	-1 864
Vatten	-67 907	-55 336
Fastighetsel	-25 583	-30 545
Uppvärmning	-164 852	-172 574
Sophantering och återvinning	-25 557	-25 520
Förvaltningsarvode drift	-56 500	-42 999
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-745 987</b>	<b>-479 759</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-44 320	-43 100
Övriga förvaltningskostnader	-6 494	-3 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 721	-7 665
Bankkostnader	-2 030	-2 780
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-66 565</b>	<b>-56 570</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	600	-12 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	3 000	-1 000
Övriga personalkostnader	0	-1 250
Sociala kostnader	1 550	-4 084
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>5 150</b>	<b>-18 334</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-516 313	-516 313
Avskrivningar tillkommande utgifter	-66 688	-66 688
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-583 001</b>	<b>-583 001</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	65
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>0</b>	<b>65</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-176 376	-190 245
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-60
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-176 376</b>	<b>-190 305</b>





**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	25 944 734	25 944 734
Tillkommande utgifter	3 334 400	3 334 400
	<b>29 279 134</b>	<b>29 279 134</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>29 279 134</b>	<b>29 279 134</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 754 919	-2 238 606
Tillkommande utgifter	-333 440	-266 752
	<b>-3 088 359</b>	<b>-2 505 358</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-516 313	-516 313
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-66 688	-66 688
	<b>-583 001</b>	<b>-583 001</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 671 360</b>	<b>-3 088 359</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>25 607 774</b>	<b>26 190 775</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	22 673 502	23 189 814
Tillkommande utgifter	2 934 272	3 000 960
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	23 000 000	23 000 000
Lokaler	240 000	240 000
	<b>23 240 000</b>	<b>23 240 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>11 323 000</i>	<i>11 323 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 917 000</i>	<i>11 917 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	17 217	17 217
	<b>17 217</b>	<b>17 217</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>17 217</b>	<b>17 217</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-17 217	-17 217
	<b>-17 217</b>	<b>-17 217</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-17 217	-17 217
	<b>-17 217</b>	<b>-17 217</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-17 217</b>	<b>-17 217</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	9 120	10 420
Skattekonto	66 479	51 764
	<b>75 599</b>	<b>62 184</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 657	14 286
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 963	0
	<b>17 620</b>	<b>14 286</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 678	739
Transaktionskonto	625 391	723 486
	<b>628 068</b>	<b>724 225</b>



## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	14 402 952	14 708 632
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-205 680	-288 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	- 6 372 150	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 825 122</b>	<b>14 420 632</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,67%	2020-06-03	3 658 150,00	-3 633 150,00	25 000,00	0,00
NORDEA	1,67%	2020-06-03	2 814 000,00	-2 789 000,00	25 000,00	0,00
NORDEA	1,67%	2020-06-08	3 520 850,00	-3 495 850,00	25 000,00	0,00
NORDEA	0,78%	2021-06-03	0,00	2 789 000,00	25 000,00	2 764 000,00
NORDEA	0,78%	2021-06-03	0,00	3 633 150,00	25 000,00	3 608 150,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2023-01-30	1 737 132,00	0,00	17 680,00	1 719 452,00
NORDEA	0,91%	2023-05-17	0,00	3 495 850,00	25 000,00	3 470 850,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2025-10-30	2 978 500,00	0,00	138 000,00	2 840 500,00
<b>Summa</b>			<b>14 708 632,00</b>	<b>0,00</b>	<b>305 680,00</b>	<b>14 402 952,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 2 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 205 680 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld

## Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	12 436	23 951
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>12 436</b>	<b>23 951</b>



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 085	9 255
Upplupna räntekostnader	13 521	15 616
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 125	19 665
Upplupna elkostnader	4 336	3 266
Upplupna värmekostnader	22 048	22 223
Upplupna styrelsearvoden	13 000	29 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 788	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 913
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	90 969	86 458
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>162 872</b>	<b>187 396</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	16 714 000	16 714 000

**Not 19 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

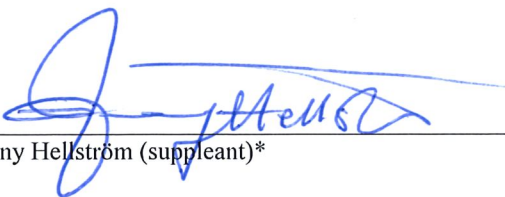
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.




Styrelsens underskrifter

Uppsala 2021-03-04  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ralph Sundberg

  
Jenny Hellström (suppleant)\*

  
Karin Lind (suppleant)\*

  
Päivi Kiviaho

\*Som ersättning för frånvarande ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

11/3-2021

  
Katarina Bohm  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Vildanden

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Vildanden, org.nr. 7696111686 för räkenskapsår 2020-01-01 – 2020-12-31.

Det är styrelsen som ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

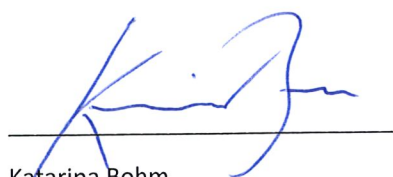
Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 11/3-2021

Ort och datum



Katarina Bohm

Av föreningsstämman utsedd internrevisor



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande



fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



---

# BRF Vildanden

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Vildanden i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557443492361

## Dokument

Årsredovisning 2020-12-31 för signering  
Huvuddokument  
25 sidor  
*Startades 2021-03-12 12:15:20 CET (+0100) av  
Riksbyggen (R)  
Färdigställt 2021-03-12 14:36:44 CET (+0100)*

## Initierare

Riksbyggen (R)  
Riksbyggen  
Org. nr 702001-7781  
*noreply@riksbyggen.se*

## Signerande parter

Ralph Sundberg (RS)  
BRF Vildanden (Ordförande)  
*Ralph.sundberg@pcr.uu.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"RALPH OLOF SUNDBERG"  
Signerade 2021-03-12 14:36:44 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

