

Årsredovisning

2019

Brf Parken

Org nr 717600-3486

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Parken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-04-18.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Eriksberg 3:2 bebyggdes 1958-59 av Anders Diös AB och är belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 60 lägenheter och 2 lokaler varav 2 lägenheter och 2 lokal är hyresrätter.

Dessutom finns 8 garage.

Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kokvrå		
8 st	1 rum och kök		
35 st	2 rum och kök		
9 st	3 rum och kök		
3 st	4 rum och kök		
		Total bostadsyta: 3 407 kvm (därav hyreslägenheter 54 kvm)	Total lokalyta: 196 kvm

Föreningens lokalkontrakt:

Verksamhet		Yta kvm
Tamarind Hälsostudio	Löper t om 2020-06-30	125 kvm
Alaa Alloh Iluff	Löper t om 2020-06-30	71 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-04-28 bestått av:

Ordinarie	Annette Sondell Maria Jonsson Dag Smith Greger Eriksson Thomas Åström Daniel Westphal Maja Gårdmark Öst
Suppleant	Sofia Magnusson Maria Sundler

Fram till föreningsstämman var Johan Vinnars ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie	Roland Lenneborg
Suppleant	Hannu Ehring

Valberedning

Anita Öström
Matilda Hald

Fastighetens tekniska status

2002 omdränerades och isolerades grunden.
2003 gjordes en stamreovering inklusive kakel och klinkergolv med golvvärme i badrummen.
2004 installerades bredband (fiber in till huset, CAT6 LAN till lägenheterna).
2005 byttes taktegllet och vinden isolerades.
2008/2009 gjordes en elreovering av lägenheterna (trefas till spis, jordade uttag, automatsäkringar och jordfelsbrytare) och källaren, och nya fjärravlästa mätare för individuell mätning av lägenheternas elförbrukning installerades.
2011/2012 installerades nya stamventiler i värmesystemets rörledningar.
2012 installerades en ny värmeväxlare för varmvattnet.
2013 kompletterades isoleringen av vinden med lösull.
2014/2015 utrustades bostadsrättslägenheterna med nya fönster och nya balkongpartier mot Glimmervägen och de flesta friskluftsventiler byttes ut.
2015/2016 skedde en relining av de vertikala ventilationskanalerna.
2016 gjordes den senaste OKV-besiktningen med godkänt utfall.
2017/2018 gjordes en omfattande reovering av uthyrningslokalerna.
2018 byttes samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar och en branddörr mellan huskropparna installerades.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 st överlåtelser ägt rum.
Föreningen hade vid årets slut 84 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Martin Rutberg.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, som en del i Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Pia Carlenius samt Uppsala Fastighetstjänst.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året skedde en upprustning av lekplatsen.
Ny belysning installerades vid portarna GV 2A, 2B och 2C, över källardörren till cykelrummet samt vid Pergolan. ComHems TV-mottagare justerades. En ny tvättmaskin införskaffades.
Kommunen installerade en trapphiss till en boende på FSV4.
Föreningen lämnade ut broschyren "Att bo i bostadsrätt" till samtliga lägenheter.

Finansiell Struktur

Fastighetslån (inklusive kortfristig del)

	Belopp (tkr)
Lån vid årets början	10 703
Nya lån	0
Amortering	- 295
Lån vid årets slut	10 408

Räntekostnader	135
----------------	-----

Likvida medel

	Belopp (tkr)
Likvida medel vid årets början	355
Årets kassaflöde	+557
Likvida medel vid årets slut	912

Årsavgifter

Årsavgifter har höjts med 1,5 %, fr om 2019-01-01.

Garage och p-plats är oförändrade under 2019.

Bränsle har höjts med 3 % fr om 2019-01-01.

Hysesintäkt bostad har höjts med 3 % fr om 2019-03-01

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Beläggningen i övernattningsrummet har varit 60 nätter.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 987	2 898	2 793	3 045	2 955
Årets resultat (tkr)	131	253	162	-164	342
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 302	1 202	1 102	1 002	902
Lån per kvm yta (total fastighet)	2 889	2 971	2 902	2 984	3 066
Kassalikviditet (%)	90	49	71	150	145
Årsavg bostäder inkl.bränsle kr/kvm	709	697	689	681	681

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	345 560	1 202 374	829 225	253 168
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			253 168	-253 168
Årets resultat				130 802
Belopp vid årets utgång	345 560	1 302 374	982 393	130 802

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	982 392
årets vinst	130 802

1 113 194

disponeras så att

reservering till yttre reparationsfond	100 000
i ny räkning överföres	1 013 194

1 113 194

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Föreningens intäkter	1	2 987 238	2 897 986
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-191 836	-127 145
Driftskostnader	3	-1 481 964	-1 543 647
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-149 932	-135 105
Personalkostnader	5	-315 371	-252 640
Avskrivningar	6	-582 648	-479 734
Resultat före finansiella poster		265 488	359 715
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	185	102
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-134 871	-106 650
Resultat efter finansiella poster		130 802	253 168
Resultat före skatt		130 802	253 168
Årets resultat		130 802	253 168

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	11 774 170	12 316 589
Mark		501 000	501 000
Markanläggningar	10	724 130	764 359
		12 999 300	13 581 948
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		13 002 300	13 584 948
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		342	540
Övriga fordringar	11	784	70 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	122 355	108 306
		123 481	178 989
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		47 614	10 445
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB		864 325	344 092
		911 940	354 537
Summa omsättningstillgångar		1 035 420	533 526
SUMMA TILLGÅNGAR		14 037 720	14 118 474

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		339 500	339 500
Hysesrätt ombildad till bostadsrätt		6 060	6 060
Yttre reparationsfond		1 302 374	1 202 374
		1 647 934	1 547 934
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		982 392	829 225
Årets resultat		130 802	253 168
		1 113 194	1 082 392
Summa eget kapital		2 761 128	2 630 326
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13, 14	10 113 300	10 408 300
Mottagna depositioner		15 000	0
Summa långfristiga skulder		10 128 300	10 408 300
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	13	295 000	295 000
Leverantörsskulder		165 792	142 707
Skatteskulder		4 322	6 958
Övriga skulder	15	155 043	124 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	528 136	510 992
Summa kortfristiga skulder		1 148 293	1 079 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 037 720	14 118 474

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		130 802	253 168
Justering för avskrivningar		582 648	479 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		713 450	732 902
Förändring av kund-/hyresfordringar		198	-253
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		55 310	29 144
Förändring av leverantörsskulder		23 085	-545 930
Förändring av övriga kortfristiga skulder	17	45 360	35 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten		837 403	251 573
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	18	0	-1 073 018
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 073 018
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån och depositioner		-280 000	-252 500
Nyupptagna lån		0	500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-280 000	247 500
Årets kassaflöde		557 403	-573 945
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		354 537	928 482
Likvida medel vid årets slut	19	911 940	354 537

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, K3.

Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Fastigheten är komponentindeldad. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - Stomme och grund	1,43 %
Byggnad - Stam	2,50 %
Byggnad - El	3,33 %
Byggnad - Fönster	3 %
Byggnad - Yttertak	10 %
Byggnad - Lokal	10 %
Byggnad - Säkerhetsdörrar	5 %
Markanläggning	20 %

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1969. För inkomståret 2018 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 337 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Avsättningar

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	113 664	110 470
Hysesintäkter lokaler	214 400	138 000
Hysesintäkter garage	39 264	39 264
Hysesintäkter p-platser	32 832	32 832
Årsavgifter bostäder	1 910 640	1 882 452
Internet	82 800	82 800
Hysesbortfall ./.	-37 978	-6 704
El, ej momsregistrerade	138 679	155 516
Uppvärmning, ej momsregistrerade	467 364	453 584
Ersättningar och intäkter	8 640	8 692
Fakturerade kostnader	2 393	1 080
Försäkringsersättningar	14 542	0
	2 987 240	2 897 986

Not 2 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	82 083	127 145
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	109 753	0
	191 836	127 145

Not 3 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	188 312	181 867
Besiktning/serviceavtal	11 213	8 593
Energideklarationer	11 751	0
Yttre skötsel/snöröjning	23 776	135 400
Fastighetsel	239 075	207 936
Uppvärmning	458 562	456 363
Vatten	110 066	89 440
Sophämtning	75 436	69 860
Fastighetsförsäkring	73 188	70 589
Självrisk/reparation försäkringsskador	3 481	36 484
Kabel-TV och internet	160 232	158 804
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	92 190	92 120
Övriga driftkostnader	34 683	36 190
	1 481 965	1 543 646

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	36 996	27 810
Förvaltningsarvode	86 799	85 384
Övriga externa tjänster	26 138	21 911
	149 933	135 105

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Löner	153 672	100 495
Styrelsearvoden	91 000	92 000
Revisionsarvoden	1 000	1 000
Sociala avgifter	74 801	60 708
Förändring av semesterlöneskuld	-3 882	-1 685
Sociala avgifter Semester - och löneskuld	-1 220	123
	315 371	252 641

Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Avsk byggnad prestandahöjande	102 914	0
Om/tillbyggnad	439 505	439 505
Avskrivningar på markanläggningar	40 229	40 229
	582 648	479 734

I om/tillbyggnad ingår stamreovering 273 800 kr, elarbeten 65 229 kr samt fönsterreovering 100 476 kr.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter	185	102
	185	102

Not 8 Räntekostnader

	2019	2018
Räntekostnader	134 871	106 650
	134 871	106 650

Not 9 Byggnader

Byggnad
Stamrenovering 2003
Elrenovering 2009
Fönsterrenovering 2015
Ombyggnad lokal 2017/2018
Säkerhetsdörrar 2018

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	2 004 500	2 004 500
Ingående anskaffningsvärde om/tillbyggnad	19 591 847	18 097 976
Nyanskaffningar	0	1 493 871
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 596 347	21 596 347
Ingående avskrivningar enligt plan	-9 279 758	-8 840 253
Årets avskrivningar enligt plan	-542 419	-439 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 822 177	-9 279 758
Utgående redovisat värde	11 774 170	12 316 589
Taxeringsvärden byggnader	31 957 000	26 861 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	19 529 000
	58 957 000	46 390 000

I utgående redovisat värde ingår stamrenovering 6 297 400 (6 571 200) kronor, elarbeten 1 239 342 (1 304 571) kronor, fönsterrenovering 2 846 471 (2 946 947) kronor, säkerhetsdörrar 882 978 (929 450) kronor samt ombyggnad av lokal 507 979 (564 421) kronor.

Not 10 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Anläggning trädgård	804 588	804 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	804 588	804 588
Ingående avskrivningar	-40 229	
Årets avskrivningar	-40 229	-40 229
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 458	-40 229
Utgående redovisat värde	724 130	764 359

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Momsfordran	0	38 893
Andra kortfristiga fordringar	0	31 250
Avräkning skattekonto	784	0
	784	70 143

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	122 355	108 306
	122 355	108 306

Not 13 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank - 1,307 % - 3 månader rörligt	5 204 150	5 351 650
Swedbank - 1,590 % - 2023-12-21	5 204 150	5 351 650
Avgår kortfristig del ./.	-295 000	-295 000
	10 113 300	10 408 300

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	12 185 000	12 185 000
	12 185 000	12 185 000

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Inre reparationsfond	120 035	122 532
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	-3 250	-3 250
Redovisningskonto för moms	31 794	0
Källskatter	3 158	2 398
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	3 306	2 511
	155 043	124 191

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	91 000	95 196
Upplupna sociala avgifter	28 278	29 498
Uppl räntekostnad Externt	1 256	4 339
Beräknad upplupen särskild löneskatt på pensionsko	1 307	485
Förskottsbetalda hyror/avgifter	276 825	270 410
Upplupna uppvärmningskostnader	57 540	62 106
Upplupna elavgifter	24 129	21 651
Upplupna reparationer och underhållskostnader	47 800	27 306
	528 135	510 991

Not 17 Förändring av övriga kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

Not 18 Investering i materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Anläggning trädgård		0
Ombyggnad lokal	0	143 568
Säkerhetsdörrar	0	929 450
	0	1 073 018

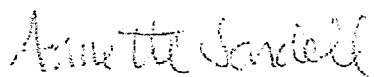
Not 19 Likvida medel vid årets slut

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	47 614	10 445
Avräkningkonto RB Fastighetsägare AB	864 325	344 092
	911 939	354 537

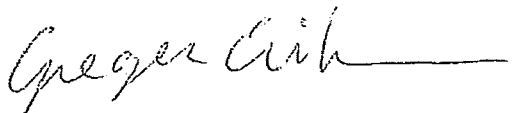
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den skadade hörnfasaden vid Glimmervägen 2A lagades. Ett nytt ventilationssystem installerades i den lilla lokalen. Det gjordes en genomgång av trapphusbelysningen och ett utbyte av elektriska komponenter.

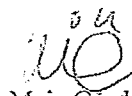
Uppsala 2020-03-17



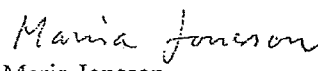
Annette Sondell



Greger Eriksson



Maja Gärdmark Öst



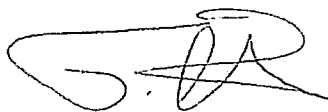
Maria Jonsson



Dag Smith



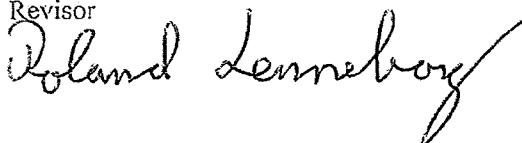
Daniel Westphal



Thomas Åström

Min revisionsberättelse har lämnats .

Roland Lenneborg
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad av **Brf Parken** utsedd revisor har granskat årsbokslutet, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019.

Undertecknad finner inget att anmärka på gällande styrelsens förvaltning eller det arbete som styrelsen utfört och dokumenterat i styrelseprotokoll för året 2019.

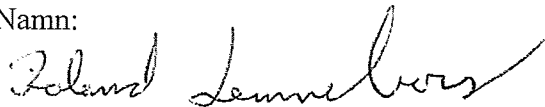
Årsbokslutet har gjorts enligt god redovisningssed och god föreningssed och förordar därmed att:

- resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- resultatet disponeras enligt styrelsens förslag
- Styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Ort och datum

Uppsala 2020-03-29

Namn:



Roland Lenneborg

Föreningsrevisor