

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Parken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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
Uppsala kommun, dagverksamhet	Löper t om 2021-03-31	125 kvm
Alaa Alloah Iluff, skönhetssalong	Löper t om 2021-06-30	71 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-04-19 bestått av:

Ordinarie	Annette Sondell	
	Greger Eriksson	t o m september 2020
	Maria Jonsson	
	Sofia Magnusson	
	Dag Smith	
	Daniel Westphal	
	Maja Gårdmark Öst	t o m december 2020
Suppleant	Johanna Andersson	
	Maria Sundler	

Fram till föreningsstämman var Thomas Åström ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie	Roland Lenneborg
Suppleant	Hanno Ehring

Valberedning

Matilda Hald
Anita Öström

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 takteglet 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.

2020 installation av solceller.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 st överlåtelser ägt rum.

Föreningen hade vid årets slut 81 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen t om 201031 har varit Martin Rutberg.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Pia Carlenius samt Uppsala Fastighetstjänst.

Försäkring

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Solcellsanläggningen färdigställdes.

Besiktning av fasad och balkonplattor nov 2020 av Fredrik Modin Betongkonslut AB och Jonas Åkesson ECS-Teknik AB samt åtgärdsförslag inför fasadreovering utförd av Aktiv Projektledning Uppland AB oktober 2020.

Finansiell Struktur

Fastighetslån (inklusive kortfristig del)

	Belopp (tkr)
Lån vid årets början	10 408
Nya lån	1 200
Amortering	<u>- 325</u>
Lån vid årets slut	11 283
 Räntekostnader	 152

Likvida medel

	Belopp (tkr)
Likvida medel vid årets början	912
Årets kassaflöde	<u>+216</u>
Likvida medel vid årets slut	1 128

Årsavgifter

Årsavgifter var oförändrad under 2020.

Garage och p-plats var oförändrad under 2020.

Bränsle höjdes med 3 % fr om 2020-01-01.

Hysesintäkt bostad höjdes med 1,5 % fr om 2020-03-01

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Beläggningen i övernattningsrummet har varit 27 nätter.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 018	2 987	2 898	2 793	3 045
Årets resultat (tkr)	145	131	253	162	-164
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 402	1 302	1 202	1 102	1 002
Lån per kvm yta (total fastighet)	3 132	2 889	2 971	2 902	2 984
Kassalikviditet (%)	110	90	49	71	150
Årsavg bostäder inkl.bränsle kr/kvm	713	709	697	689	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	1 302 374	982 392	130 802
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			130 802	-130 802
Årets resultat				145 019
Belopp vid årets utgång	345 560	1 402 374	1 013 194	145 019

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 013 194
årets vinst	145 019
	1 158 213

disponeras så att

reservering till yttre reparationsfond	100 000
i ny räkning överföres	1 058 213
	1 158 213

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Föreningens intäkter	1	3 018 167	2 987 238
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-213 198	-191 836
Driftskostnader	3	-1 424 516	-1 481 964
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-205 764	-149 932
Personalkostnader	5	-294 866	-315 371
Avskrivningar	6	-582 648	-582 648
Resultat före finansiella poster		297 174	265 488
 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	247	185
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-152 402	-134 871
Resultat efter finansiella poster		145 019	130 802
 Resultat före skatt		145 019	130 802
 Årets resultat		145 019	130 802

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	11 231 751	11 774 170
Mark		501 000	501 000
Markanläggningar	10	683 901	724 130
Pågående om- och tillbyggnader	11	43 280	0
Maskiner och inventarier	12	1 262 938	0
		13 722 870	12 999 300
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		13 725 870	13 002 300
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		342	342
Övriga fordringar	13	31 873	784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	146 908	122 355
		179 123	123 481
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		614 130	47 614
Avräkningskonto Simpleko AB		514 295	864 325
		1 128 425	911 940
Summa omsättningstillgångar		1 307 549	1 035 420
SUMMA TILLGÅNGAR		15 033 419	14 037 720

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		339 500	339 500
Hysesrätt ombildad till bostadsrätt		6 060	6 060
Yttre reparationsfond		1 402 374	1 302 374
		1 747 934	1 647 934

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 013 194	982 392
Årets resultat		145 019	130 802
		1 158 213	1 113 194

Summa eget kapital

2 906 147 **2 761 128**

Långfristiga skulder

Fastighetslån	15, 16	10 928 300	10 113 300
Mottagna depositioner		7 500	15 000
Summa långfristiga skulder		10 935 800	10 128 300

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	15	355 000	295 000
Leverantörsskulder		238 380	165 792
Skatteskulder		6 650	4 322
Övriga skulder	17	120 842	155 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	470 600	528 136
Summa kortfristiga skulder		1 191 472	1 148 293

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 033 419 **14 037 720**

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		145 019	130 802
Justering för avskrivningar		582 648	582 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		727 667	713 450
Förändring av kund-/hyresfordringar		0	198
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-55 642	55 310
Förändring av leverantörsskulder		72 588	23 085
Förändring av övriga kortfristiga skulder	19	-89 409	45 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten		655 204	837 403
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	11, 12, 20	-1 306 218	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 306 218	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån & mottagna depositioner		-332 500	-280 000
Nyupptagna lån		1 200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		867 500	-280 000
Årets kassaflöde		216 486	557 403
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		911 940	354 537
Likvida medel vid årets slut	21	1 128 426	911 940

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 2020 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 429 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

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	115 944	113 664
Hysesintäkter lokaler	253 868	214 400
Hysesintäkter garage	38 847	39 264
Hysesintäkter p-platser	32 832	32 832
Årsavgifter bostäder	1 910 640	1 910 640
Internet	82 800	82 800
Hysesbortfall ./.	-95 470	-37 978
El, momsregistrerade	115 662	0
El, ej momsregistrerade	47 471	138 679
Uppvärmning, ej momsregistrerade	481 186	467 364
Ersättningar och intäkter	9 221	8 638
Fakturerade kostnader	9 940	2 393
Erhållna bidrag	15 225	0
Försäkringsersättningar	0	14 542
	3 018 166	2 987 238

Not 2 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	88 276	82 083
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	124 922	109 753
	213 198	191 836

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	199 349	188 312
Besiktning/serviceavtal	10 096	11 213
Energideklarationer	0	11 751
Yttre skötsel/snöröjning	11 356	23 776
Fastighetsel	211 748	239 075
Uppvärmning	419 521	458 562
Vatten	120 737	110 066
Sophämtning	97 367	75 436
Fastighetsförsäkring	76 912	73 188
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	3 481
Kabel-TV och internet	161 408	160 232
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	95 310	92 190
Övriga driftkostnader	20 714	34 683
	1 424 518	1 481 965

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	70 666	36 996
Hyses- och kundförluster	28	0
Förvaltningsarvode	88 804	86 799
Överlåtelsekostnad	12 517	0
Övriga externa tjänster	33 750	26 138
	205 765	149 933

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Löner	120 547	153 672
Styrelsearvoden	99 000	91 000
Revisionsarvoden	3 997	1 000
Sociala avgifter	71 322	74 801
Förändring av semesterlöneskuld	0	-3 882
Sociala avgifter Semester - och löneskuld	0	-1 220
	294 866	315 371

Not 6 Avskrivningar

	2020	2019
Avsk byggnad prestandahöjande	102 914	102 914
Om/tillbyggnad	439 505	439 505
Avskrivningar på markanläggningar	40 229	40 229
	582 648	582 648

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

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter	247	185
	247	185

Not 8 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader	152 402	134 871
	152 402	134 871

Not 9 Byggnader

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	2 004 500	2 004 500
Ingående anskaffningsvärde om/tillbyggnad	19 591 847	19 591 847
Nyanskaffningar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 596 347	21 596 347
Ingående avskrivningar enligt plan	-9 822 177	-9 279 758
Årets avskrivningar enligt plan	-542 419	-542 419
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 364 596	-9 822 177
Utgående redovisat värde	11 231 751	11 774 170
Taxeringsvärden byggnader	31 957 000	31 957 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	27 000 000
	58 957 000	58 957 000

I utgående redovisat värde ingår stamrenovering 6 023 600 (6 297 400) kronor, elarbeten 1 174 113 (1 239 342) kronor, fönsterrenovering 2 745 995 (2 846 471) kronor, säkerhetsdörrar 836 506 (882 978) kronor samt ombyggnad av lokal 451 537 (507 979) kronor.

Not 10 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Anläggning trädgård	804 588	804 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	804 588	804 588
Ingående avskrivningar	-80 458	-40 229
Årets avskrivningar	-40 229	-40 229
Utgående ackumulerade avskrivningar	-120 687	-80 458
Utgående redovisat värde	683 901	724 130

Not 11 Pågående om- och tillbyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Fasadrenovering	43 280	0
	43 280	0

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	202 874	202 874
Installation solceller	1 262 938	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 465 812	202 874
Ingående avskrivningar	-202 874	-202 874
Utgående ackumulerade avskrivningar	-202 874	-202 874
Utgående redovisat värde	1 262 938	0

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Momsfordran	28 790	0
Avräkning skattekonto	3 083	784
	31 873	784

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	146 908	122 355
	146 908	122 355

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank - 0,858 % - 3 månader rörligt	5 056 650	5 204 150
Swedbank - 1,590 % - 2023-12-21	5 056 650	5 204 150
Swedbank - 0,975 % - 2021-04-28	1 170 000	0
Avgår kortfristig del ./.	-355 000	-295 000
	10 928 300	10 113 300

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	12 185 000	12 185 000
	12 185 000	12 185 000

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inre reparationsfond	117 597	120 035
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	0	-3 250
Redovisningskonto för moms	0	31 794
Källskatter	1 579	3 158
Övriga skulder	12	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	1 654	3 306
	120 842	155 043

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	105 992	91 000
Upplupna sociala avgifter	33 302	28 278
Uppl räntekostnad Externt	3 060	1 256
Beräknad upplupen särskild löneskatt på pensionsko	646	1 307
Förskottsbetalda hyror/avgifter	247 592	276 825
Upplupna uppvärmningskostnader	53 450	57 540
Upplupna elavgifter	25 559	24 129
Upplupna reparationer och underhållskostnader	0	47 800
Beräknat arvode för revision	999	0
	470 600	528 135

Not 19 Förändring av övriga kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

Not 20 Investering i materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Ombyggnad lokal		0
Säkerhetsdörrar		0
Solceller	1 262 938	0
Pågående om- och tillbyggnad	43 280	0
	1 306 218	0

Not 21 Likvida medel vid årets slut

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	614 130	47 614
Avräkningkonto Simpleko AB	514 295	864 325
	1 128 425	911 939

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Projekteringen av fasadrenoveringen fortsatte.

Källartrappan och utedörrarna renoverades.

Ventilationsfläktarna uppgraderades.

Uppsala 2021-

Maria Jonsson

Dag Smith

Annette Sondell

Daniel Westphal

Sofia Magnusson

Min revisionsberättelse har lämnats .

Roland Lenneborg
Revisor