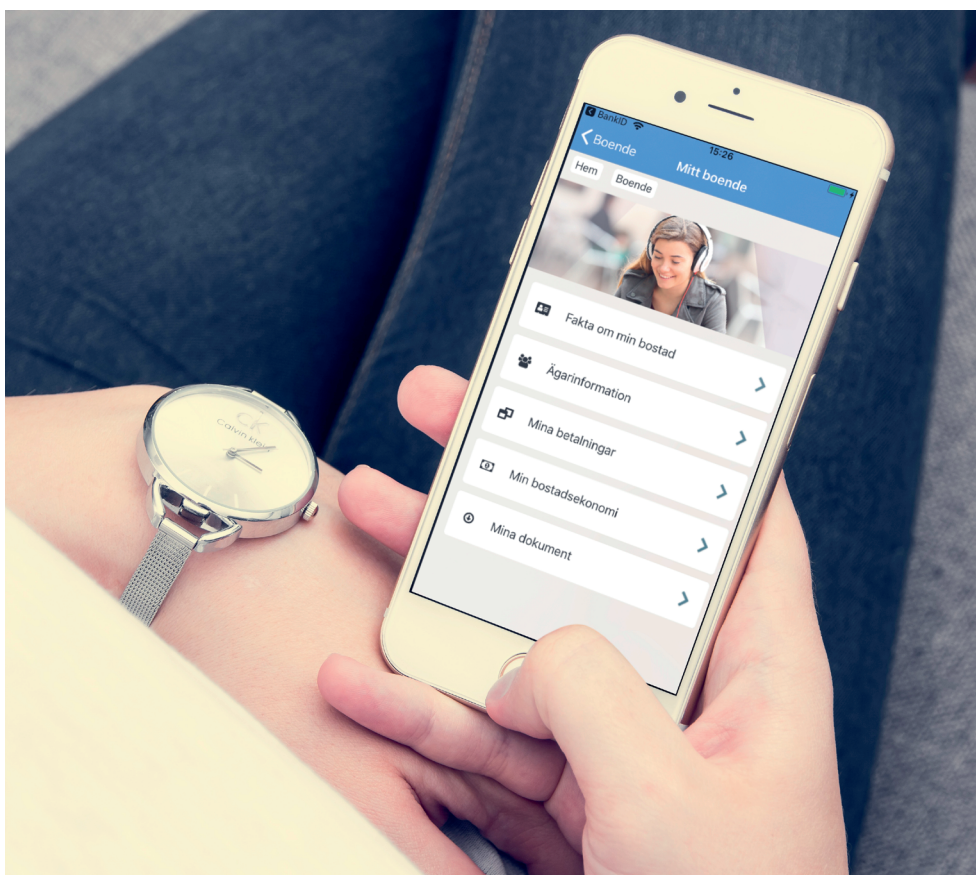




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Västertorg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Karin Eriksson	Ledamot
Peter Lind	Ledamot
Marianne Nyberg	Ledamot
Stentäpp Maj-Lis Persson	Ledamot
Tatjana Trivic	Ledamot
Martin Björling	Suppleant
Johan Carlström	Suppleant
Alex Ljungvall	Suppleant
Åsa Wicklén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Carlström, Peter Lind, Stentäpp Maj-Lis Persson, Tatjana Trivic och Åsa Wicklén.

Styrelsen har under året avhållit 26 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Åke Olofsson
Tord Jansson
Bernth Johansson

Ordinarie Extern
Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Valberedning

Torbjörn Berglund
Karin Bölje Svärd
Bo Nyberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-24. Extra stämma med anledning av installation av laddstationer på p-platser.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ERIKSBERG 14:3	1960	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959-1961 och består av 2 flerbostadshus.

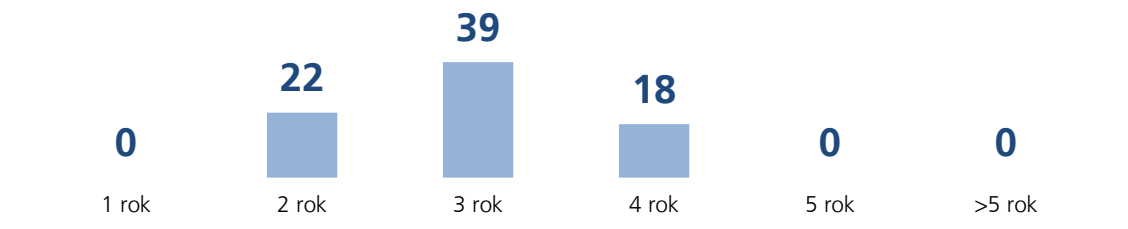
Värdeåret är 1961.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 612 m², varav 6 122 m² utgör lägenhetsyta och 4 490 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter och 17 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Matbutiker, 2 st	2 398 m ²	Bostadsrätt
Apotek	221 m ²	Bostadsrätt
Pizzeria	64 m ²	Bostadsrätt
Restaurang	255 m ²	Bostadsrätt
Tandläkarmottagning	497 m ²	Bostadsrätt
Spelbutik	40 m ²	Bostadsrätt
Friskvård	85 m ²	Bostadsrätt
Hårsalong	67 m ²	Bostadsrätt
Kontor, 2 st	319 m ²	Bostadsrätt
Tom lokal, 1 st	235 m ²	Bostadsrätt

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	ca 110 kvm finns i källarplan i B-huset

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte kablage bredband	2019	Bostäder A- och C-husen
Omläggning gångväg	2019	Bakom Coop
Byte avloppsrör etapp 2	2019	Avslutades
Byte armaturer till LED	2019	Trappuppgångar A- och C-husen. Portbelysning C-huset. Ytterbelysning B-huset. Cykelrum och källargång A-huset.
Renovering	2019	Målning väggar och golv i källargångar och cykelrum, A-huset
Tätning ytskikt	2019	Lokaler under mark mot torget. Restaurang och cykelrum
Byte lampor till LED	2019	Lyktstolpar
Byte av fettavskiljare	2019	Bakom A-huset
Ombyggnation elcentraler	2018	A- och C-husen
Besiktning Anticimex	2018	Kök och våtutrymmen i alla bostadsrätter
Byte avloppsrör	2018	Från C-huset till kommunens stam
Byte avloppsrör etapp 2	2018 - 2019	Fortsättning lokaler B- och A-husen och byte fettavskiljare
OVK-besiktning	2017	Lokaler
Omläggning tak	2017	A- B- och C-husen
Installation av solceller	2017 - 2018	B- och C-husen

Byte avloppsrör etapp 1	2016	Vissa lokaler hus B
Besiktning Anticimex	2015	Kök och våtutrymmen i alla bostadsrätter
Omläggning matta	2014	Låga taket hus A och del av hus B
Värmekablar takrännor	2014	B-hus och baksida A-hus
Spolning avloppsrör	2013	Bostäder och källare hus C och de flesta lokaler hus B
Sanering och byte nät i skafferiventiler	2013	Bostäder hus C
OVK-besiktning	2013	Bostäder
Besiktning Anticimex	2012	Kök och våtutrymmen i alla bostadsrätter
lordningställande av föreningslokalen	2011	Inredning och utrustning
Byte fönster	2011 - 2012	Bostäder hus C inkl trapphus. Resterande fönster bostäder hus A inkl trapphus och en lokal hus A (gavel)
Inoljning av träpartier	2011	Portar och runt skyltfönster, Västertorg. Portar Stigbergsvägen 3-11
Renovering lastkajer	2009	Baksida B-hus
Målning plåttak	2009	A- och B-hus
Renovering balkongplattor	2009	18 st i A-huset
Renovering föreningslokalen	2009 - 2010	Styrelserum och övernattningsdel
Målning järnsmede	2009	Samtliga trappstaket. Räcken på 2 balkonger i A-huset
Energibesiktning	2009	Låg energiförbrukning jämfört med motsvarande hus
Uppdatering Kabel-TV-nätet	2007	Kabel-TV, telefoni, bredband
Byte reglercentral	2007	Avser värme och varmvatten
Upprustning utemiljön	2007	Lekplats och rabatter
Målning källarfönster och fönstergaller	2006	
Renovering och målning av fasader	2006	Baksida hus A och B
Renovering hussocklar	2004	
Renovering garageportar	2004	
Byte fönster	2004	Bostäder (f d pivåfönster) A-hus och i en lokal B-hus (baksida Konsum)
Utebelysning	2003 - 2004	Uppsättning lyktstolpar
Bredbandsinstallation	2003	Eget fastighetsnät
Radonmätning	2003	Låga mätvärden, långt under de tillåtna uppmättes
Sanering PCB	2001	Fog mellan glasplattor på vägg (Konsum)
Elstambyte	1999	
Ventilationsbyte lokaler	1995	Aggregat och kanaler
Rörstambyte	1994	Avloppsrör i lokalerna ej utbytta
Byte till säkerhetsdörrar	1994	Bostäder och lokaler (dörrar utan automatik)
Byte tvättmaskiner	1994	
Byte fönster	1990	Stora fönsterpartierna i A-huset
Renovering balkonger	1990	Balkongplattor och byte balkongräcken hus C
Omputsning fasader	1990	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte avstängningsventiler	2020	Kök bostäder A- och C-husen
Byte tvättstugeutrustning	2021	
Renovering av trapphus och källarutrymmen	2021	
Byte garageportar	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel	Sommarro Fastighetstjänst AB
Lokalvård	Luthagens Städ- och Fönsterputs AB
Service Tvättstugor	Upplands Tvätt- och Kylservice AB
Internetleverantör	Bahnhof och Com Hem
Service Hiss	Otis AB
Service solceller	Solkompaniet
Service för brandskydd	BUKAB
Service avläsning elmätare	Infometric

Övrig information

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. Organisationen ger föreningens styrelse rådgivning i juridiska ärenden.

Föreningens ekonomi

Ett nytt lån på 2 miljoner togs 2019-02-01 på 5 år. Ränta 1,44%.

Ett nytt lån på 1,5 miljoner togs 2019-09-01 på 8 år. Ränta 1,25%.

Ett lån på ca 1,3 miljoner omsattes 2019-06-01 på 5 år. Ränta 1,3%.

Lånesumman har ökat med 3,5 miljoner under 2019 pga byte av avloppsrör i lokalerna.

Lånen amorteras med 2% per år.

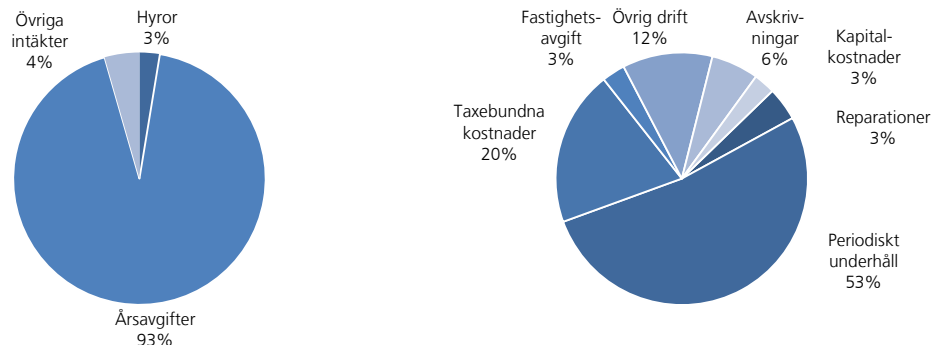
Antalet momsregistrerade lokaler har ökat.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 103 650	3 549 667
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 709 571	6 290 119
Finansiella intäkter	370	115
Minskning kortfristiga fordringar	290 508	0
Ökning av långfristiga skulder	3 085 552	1 654 136
Ökning av kortfristiga skulder	218 331	0
	10 304 332	7 944 370
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 062 240	9 031 285
Finansiella kostnader	278 671	240 082
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-191 118
Ökning av kortfristiga fordringar	0	159 813
Minskning av kortfristiga skulder	0	150 324
	9 340 911	9 390 386
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 067 071	2 103 650
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	963 421	-1 446 017

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avslutning och besiktning av rörbyte etapp 2.

Byte kablage för bredband.

Energibesparande åtgärder. Byte av armaturer och lampor till LED.

Facebookgrupp har bildats i föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st

Medlemslokaler: 17 st

Överlåtelse under året: 15 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Avgift för andrahandsuthyrning tas ut med 100 kr per påbörjad månad.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 123

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 122

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	596	575	547	547
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 052	1 757	1 599	754
Elkostnad/m ² totalyta	38	33	21	18
Värmekostnad/m ² totalyta	117	108	106	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	24	19	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	23	20	25
Soliditet (%)	21	32	42	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 234	-3 519	-5 776	-40
Nettoomsättning (tkr)	6 708	6 289	5 905	5 859

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 122 m² bostäder och 4 490 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 230 000	0	0	1 230 000
Uppskrivningsfond	8 956 629	-203 180	0	9 159 809
Upplåtelseavgifter	298 842	0	0	298 842
Fond för yttre underhåll	667 200	369 600	0	297 600
S:a bundet eget kapital	11 152 671	166 420	0	10 986 251
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 619 930	-369 600	-3 316 122	2 065 792
Årets resultat	-3 234 405	-3 234 405	3 519 302	-3 519 302
S:a ansamlad förlust	-4 854 335	-3 604 005	203 180	-1 453 510
S:a eget kapital	6 298 337	-3 437 585	203 180	9 532 742

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 234 405
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 250 330
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-369 600
summa balanserat resultat	-4 854 335

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

667 200
-4 187 135

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 708 491	6 289 279
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 080	840
Summa rörelseintäkter		6 709 571	6 290 119
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 719 531	-8 679 647
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 153	-133 369
Personalkostnader	Not 6	-209 556	-218 270
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-603 435	-538 168
Summa rörelsekostnader		-9 665 676	-9 569 454
RÖRELSERESULTAT		-2 956 105	-3 279 335
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		370	115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 671	-240 082
Summa finansiella poster		-278 301	-239 967
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 234 405	-3 519 302
ÅRETS RESULTAT		-3 234 405	-3 519 302

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	26 345 014	26 948 449
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 345 014	26 948 449
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 348 514	26 951 949
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 176	1 822
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 104 112	2 433 353
Summa kortfristiga fordringar		3 105 288	2 435 175
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 000	3 200
Summa kassa och bank		6 000	3 200
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 111 288	2 438 375
SUMMA TILLGÅNGAR		29 459 802	29 390 324

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 528 842	1 528 842
Uppskrivningsfond		8 956 629	9 159 809
Fond för yttre underhåll	Not 12	667 200	297 600
Summa bundet eget kapital		11 152 671	10 986 251
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 619 930	2 065 792
Årets resultat		-3 234 405	-3 519 302
Summa fritt eget kapital		-4 854 335	-1 453 510
SUMMA EGET KAPITAL		6 298 337	9 532 742
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 425 919	16 748 715
Summa långfristiga skulder		17 425 919	16 748 715
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 040 506	1 632 158
Leverantörsskulder		505 826	337 906
Skatteskulder		8 095	0
Övriga skulder		3 200	3 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 177 919	1 135 604
Summa kortfristiga skulder		5 735 546	3 108 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 459 802	29 390 324

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	46 år	46 år
Garage/parkering	50 år	50 år
Fönster	20 år	20 år
Elanläggning	25 år	25 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 002 624	2 896 952
Årsavgifter - lokaler	291 552	515 149
Årsavgifter - lokaler moms	2 941 988	2 601 517
Hyror parkering	97 920	97 800
Hyror garage	72 250	70 575
Hyror förråd	5 382	13 832
Vattenintäkter	0	1 795
Elintäkter	230 963	69 069
Elintäkter moms	60 052	19 678
Gästlägenhet	5 600	2 800
Öresutjämning	160	112
	6 708 491	6 289 279

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Övriga intäkter	1 080	840
		1 080	840

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	277 432	217 960
	Fastighetsskötsel beställning	6 747	18 351
	Snöröjning/sandning	10 278	43 635
	Städning entreprenad	72 286	81 493
	Städning enligt beställning	0	4 500
	Hissbesiktning	959	1 013
	Gemensamma utrymmen	0	699
	Gård	51 308	63 747
	Serviceavtal	43 144	40 811
	Förbrukningsmateriel	14 865	28 923
	Brandskydd	2 960	4 093
		479 979	505 223
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	3 188
	Tvättstuga	17 958	18 883
	Källare	19 777	0
	Entré/trapphus	1 805	1 240
	Lås	2 772	8 880
	VVS	31 718	59 083
	Värmeanläggning/undercentral	7 274	3 259
	Ventilation	5 925	12 118
	Elinstallationer	1 014	25 503
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 395	0
	Tak	4 657	0
	Mark/gård/utemiljö	2 128	1 053
	Skador/klotter/skadegörelse	1 829	2 994
	Vattenskada	257 007	37 557
	Övrigt	9	0
		356 269	173 756
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	4 568 758	5 010 274
	Installationer	0	61 558
	VVS	0	322 002
	Elinstallationer	309 599	0
	Bredband	167 010	0
	Hiss	0	29 790
	Tak	49 958	181 481
	Fasad	0	947
	Mark/gård/utemiljö	145 286	0
		5 240 611	5 606 052

Taxebundna kostnader		
El	406 531	348 775
Värme	1 236 982	1 150 250
Vatten	242 501	250 436
Sophämtning/renhållning	77 252	75 563
Grovsopor	23 387	20 155
	1 986 652	1 845 179
Övriga driftkostnader		
Försäkring	156 757	125 882
Markhyra/välgavgift/avgäld	22 838	22 477
Kabel-TV	95 294	93 602
Bredband	83 725	25 190
	358 614	267 150
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	297 406	282 286
TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 719 531	8 679 647

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	4 276	5 405
	Tele- och datakommunikation	9 537	9 344
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Föreningskostnader	1 373	3 983
	Styrelseomkostnader	0	351
	Fritids- och trivselkostnader	353	634
	Förvaltningsarvode	100 767	93 280
	Administration	3 670	6 772
	Konsultarvode	5 038	6 450
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 290	7 150
		133 153	133 369

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	184 000	184 000
	Sociala kostnader	25 556	34 270
		209 556	218 270

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	236 360	236 360
	Förbättringar	367 075	301 808
		603 435	538 168

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 703 393	38 923 380
	Nyanskaffningar	0	1 780 014
	Utgående anskaffningsvärde	40 703 393	40 703 393
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 754 944	-13 216 776
	Årets avskrivningar enligt plan	-603 435	-538 168
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 358 380	-13 754 944
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 345 014	26 948 449
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 632 000	4 632 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	67 000 000	59 200 000
	Taxeringsvärde mark	56 200 000	40 000 000
		123 200 000	99 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	104 200 000	81 400 000
	Lokaler	19 000 000	17 800 000
		123 200 000	99 200 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 025	50 025
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	50 025	50 025
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-50 025	-50 025
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-50 025	-50 025
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	15 145	15 770
	Skattefordran	0	7 025
	Momsavräkning	24 763	306 975
	Klientmedel hos SBC	3 061 071	2 100 450
	Fordringar	3 133	3 133
		3 104 112	2 433 353

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	297 600	6 398 239
	Reservering enligt stadgar	369 600	297 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-6 398 239
	Vid årets slut	667 200	297 600

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsda
Handelsbanken	1,450 %	1 274 010	1 300 830	2020-04-30
Handelsbanken	1,200 %	1 436 086	1 465 698	2021-04-30
Handelsbanken	1,460 %	1 960 000	2 000 000	2023-09-30
Handelsbanken	1,460 %	1 419 389	1 448 465	2023-09-30
Handelsbanken	1,460 %	778 846	794 906	2023-04-30
Handelsbanken	1,250 %	1 425 000	1 455 000	2022-06-30
Handelsbanken	1,300 %	2 400 000	2 450 000	2020-12-01
Handelsbanken	1,230 %	2 292 000	2 340 000	2021-09-30
Handelsbanken	1,500 %	1 872 000	1 911 000	2022-10-30
Handelsbanken	1,270 %	1 872 000	1 911 000	2021-10-30
Handelsbanken	1,440 %	1 970 000	0	2024-01-30
Handelsbanken	1,250 %	1 492 500	0	2027-09-01
Handelsbanken	1,300 %	1 274 594	1 303 974	2024-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut	21 466 425	18 380 873	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-4 040 506	-1 632 158	
		17 425 919	16 748 715	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 661 165 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 662 000	23 662 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Löner	14 000	14 000
	Arvoden	170 000	170 000
	Sociala avgifter	35 700	35 700
	Ränta	30 448	26 613
	Avgifter och hyror	927 771	872 822
	Upplupna kostnader	0	16 469
		1 177 919	1 135 604

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Byte avstängningsventiler i kök i bostäder C-huset.
	Radonmätning i bostäder genomförs.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 19 / 5 2020

Karin Eriksson

Karin Eriksson
Ledamot

Peter Lind

Peter Lind
Ledamot

Marianne Nyberg

Marianne Nyberg
Ledamot

Maj-Lis Persson

Stentäpp Maj-Lis Persson
Ledamot

Tatjana Trivic

Tatjana Trivic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2020

Tord Jansson

Tord Jansson
Extern revisor

Lars Åke Olofsson

Lars Åke Olofsson
Extern revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE