

Årsredovisning 2020

BRF FINN

717600-1282



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FINN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1946-03-01.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 8:1 på adressen Österängsgatan 26 i Uppsala. Föreningen har 113 bostadsrätter om totalt 9 152 kvm och 3 lokaler om 322 kvm.

Styrelsens

sammansättning

Merit Aguirre	Ordförande
Venegas	
Mathias Gustafsson	Ledamot
Emil Ohlsson	Ledamot
Daniel Sandell	Ledamot
Kristin Andersson	Ledamot
Robert Lundman	Suppleant
Halez Abdulkarim	Suppleant

Valberedning

Elisabeth Ekerby, Anders Andersson och Jesper Bengtsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Ola Lindberg	Extern revisor	Ola Lindbergs Ekonomi Konsult
Bo Lindberg	Extern revisor suppleant	Ola Lindberg Ekonomi Konsult
Kjell Larsson	Internrevisor	
Birgitta Flodman	Internrevisor suppleant	

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2018	Byte av föreningens vattenledningar och installation av individuell mätning av kallt och varmt vatten.
2018	Renovering av tvättstuga i 22:an inklusive byte till nya maskiner.
2019	Byte av klinker vid entréer 22:an.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo i Uppsala AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Individuell mätning vatten

Individuell mätning av kall- och varmvatten togs i drift 1 januari där varje medlem betalar för sin egen vattenförbrukning.

Avgiftssänkning

Månadsavgiften sänktes från den 1 januari enligt en schablon motsvarande förbrukning av kall- och varmvatten som tidigare var inbakad i månadsavgiften.

- lägenhet på ca 98–102 kvadratmeter sänks avgiften med 244 kr per månad
- lägenhet på ca 86–92 kvadratmeter sänks avgiften med 210 kr per månad
- lägenhet på ca 67–70 kvadratmeter sänks avgiften med 172 kr per månad
- lägenhet på ca 53 kvadratmeter sänks avgiften med 129 kr per månad

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts.

Avhysning av medlem

En medlem har avhysts med anledning av sanitär olägenhet för andra medlemmar.

Underhåll

Målning av plåt vid entréer till 22:an, 24:an och 28:an.

Byte av föreningens elledningar och armaturer inleddes.

Utredningar

Utredning kring bergvärme, FTX-ventilation, sadeltak och solceller har tagits fram av Bjerking AB för föreningens räkning.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 152 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 154 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 665 835	5 908 324	5 893 529	5 846 103
Resultat efter fin. poster	-871 505	64 485	-276 647	-5 373 619
Soliditet, %	-21	-16	-15	-
Yttre fond	915 207	417 603	28 368	347 617
Taxeringsvärde	165 868 000	165 868 000	129 745 000	129 745 000
Bostadsyta, kvm	9 152	9 152	9 152	9 152
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	522	551	546	546
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 947	1 996	2 056	2 105
Genomsnittlig skuldränta, %	2,69	2,50	2,50	2,59

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	1 428 000	-	-	1 428 000
Fond, yttre underhåll	417 603	-	497 604	915 207
Balanserat resultat	-4 550 228	64 485	-497 604	-4 983 347
Årets resultat	64 485	-64 485	-871 505	-871 505
Eget kapital	-2 640 140	0	-871 505	-3 511 645

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 983 347
Årets resultat	<u>-871 505</u>
Totalt	-5 854 852

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	497 604
Att från yttre fond i anspråk ta	-295 864
Balanseras i ny räkning	<u>-6 056 592</u>
	-5 854 852

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		5 665 835	5 908 324
Rörelseintäkter		95 557	1 757
Summa rörelseintäkter		5 761 392	5 910 081
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-4	-4 432 859	-3 728 472
Övriga externa kostnader	5	-252 921	-288 521
Personalkostnader	6	-854 797	-758 872
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-606 228	-606 228
Summa rörelsekostnader		-6 146 805	-5 382 093
RÖRELSERESULTAT		-385 413	527 987
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 092	-463 502
Summa finansiella poster		-486 092	-463 502
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-871 505	64 485
ÅRETS RESULTAT		-871 505	64 485

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	13 858 634	14 407 310
Maskiner och inventarier	8	143 041	200 593
Pågående projekt		95 411	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 097 087	14 607 904
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 097 087	14 607 904
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		59 223	49 119
Övriga fordringar		20 698	26 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	342 101	327 388
Summa kortfristiga fordringar		422 022	403 441
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 879 502	1 988 284
Summa kassa och bank		1 879 502	1 988 284
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 301 524	2 391 725
SUMMA TILLGÅNGAR		16 398 611	16 999 628

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 428 000	1 428 000
Fond för yttre underhåll		915 207	417 603
Summa bundet eget kapital		2 343 207	1 845 603
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 983 347	-4 550 228
Årets resultat		-871 505	64 485
Summa fritt eget kapital		-5 854 852	-4 485 743
SUMMA EGET KAPITAL		-3 511 645	-2 640 140
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	12 440 000	17 765 000
Summa långfristiga skulder		12 440 000	17 765 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 325 000	500 000
Leverantörsskulder		1 136 411	457 704
Skatteskulder		16 410	-1 667
Övriga kortfristiga skulder		152 313	152 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	840 122	766 633
Summa kortfristiga skulder		7 470 256	1 874 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 398 611	16 999 628

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	1 988 284	1 950 140
Resultat efter finansiella poster	-871 505	64 485
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	606 228	606 228
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-265 277	670 713
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 581	43 919
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	720 488	-126 488
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	436 630	588 144
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-95 411	0
Kassaflöde från investeringar	-95 411	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-450 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-450 000	-550 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-108 781	38 144
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 879 502	1 988 284

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Finn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-4 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
El, moms	183 543	0
Hysesintäkter förråd	26 173	12 304
Hysesintäkter lokaler externa	232 192	245 352
Hysesintäkter, lokaler	600	600
Hysesintäkter, p-platser	238 323	237 789
Kallvatten, moms	64 876	0
Varmvatten, moms	144 743	0
Årsavgifter, bostäder	4 775 385	5 043 264
Övriga intäkter	1	369 017
Summa	5 665 836	5 908 326

NOT 3, FASTIGHETSKOSTNADER	2020	2019
Besiktning och service	104 130	128 218
Bredband	441 176	436 155
Fastighetsel	412 169	609 724
Fastighetsförsäkringar	145 004	134 554
Fastighetsskatt	190 157	174 281
Fastighetsskötsel	0	1 302
Fjärrvärme	1 103 351	1 174 156
Fordonsförsäkring	356	89
Grovsopor, tidningar	96 545	65 389
Kabel-TV	0	1 597
Korr. fastighetsskatt	10 000	0
Snöskottning	0	12 252
Sophämtning	111 271	94 794
Städning	188 078	201 496
Temp. rep und eller projekt	274 826	210 215
Trädgårdsarbete	7 803	4 822
Vatten	313 947	284 271
Ventilation	85 154	0
Övriga rep./underhåll	208 740	193 782
Övrigt	-688	1 376
Summa	3 692 019	3 728 472

NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Elentreprenad	740 840	0
Summa	740 840	0

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	33 112	13 726
Juridiska kostnader	19 766	74 286
Kameral förvaltning	128 988	125 892
Konsultkostnader	0	8 750
Revisionsarvoden	14 025	-4 600
Övriga förvaltningskostnader	57 030	70 468
Summa	252 921	288 521

NOT 6, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	11 548	-13 684
Förändring av semesterlöneskuld	36 753	-43 553
Löner, arbetare	394 296	389 670
Löner, tjänstemän	48 000	48 000
Sociala avgifter	135 052	154 103
Styrelsearvoden	72 289	72 803
Övriga personalkostnader	156 860	151 534
Summa	854 797	758 872

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>26 483 359</u>	<u>26 483 359</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>26 483 359</u>	<u>26 483 359</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-12 076 049	-11 527 373
Årets avskrivning	<u>-548 676</u>	<u>-548 676</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 624 725	-12 076 049
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>13 858 634</u></u>	<u><u>14 407 310</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 999 000</i>	<i>1 999 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	85 922 000	85 922 000
Taxeringsvärde mark	79 946 000	79 946 000
Summa	165 868 000	165 868 000
NOT 8, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 046 461</u>	<u>1 046 461</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 046 461</u>	<u>1 046 461</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-845 868	-788 316
Avskrivningar	<u>-57 552</u>	<u>-57 552</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	-903 420	-845 868
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>143 041</u></u>	<u><u>200 593</u></u>

NOT 9, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	110 293	110 293
Försäkringspremier	110 784	108 077
Förvaltning	33 553	32 247
Räntor	136	167
Vatten	30 094	22 686
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 241	53 918
Summa	342 101	327 388

NOT 10, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2024-09-25	1,88 %	900 000	1 050 000
Swedbank	2022-03-25	3,93 %	1 700 000	1 700 000
Swedbank	2021-06-24	3,90 %	3 475 000	3 575 000
Swedbank	2021-05-28	0,90 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2023-04-25	2,00 %	5 300 000	5 300 000
Swedbank	2025-04-25	2,16 %	4 940 000	5 140 000
Summa			17 815 000	18 265 000
Varav kortfristig del			4 875 000	
Varav amorteras inom 12 månader			500 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

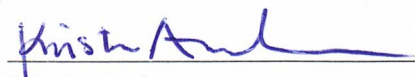
NOT 11, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	11 548	0
El	59 310	58 186
Förutbetalda avgifter/hyror	437 953	438 459
Sociala avgifter	16 304	16 304
Upplupna semesterlöner	88 644	51 891
Uppvärmning	147 885	152 495
Utgiftsräntor	78 478	49 298
Summa	840 122	766 633

NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	19 390 000	19 390 000
Summa	19 390 000	19 390 000

Underskrifter

UPPSALA, 2021 - 04 - 29

Ort och datum



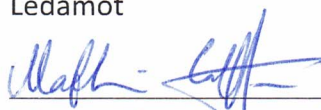
Kristin Andersson
Ledamot



Daniel Sandell
Ledamot



Emil Ohlsson
Ledamot



Mathias Gustafsson
Ledamot

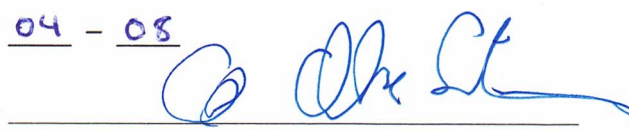


Merit Aguirre Venegas
Ordförande

revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 08



Kjell Larsson
Internrevisor



Ola Lindbergs Ekonomi Konsult
Ola Lindberg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FINN

Org.nr 717600-1282

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Finn för räkenskapsperioden 2020-01-01 – 2020-12-31.

Det har även redovisats av Er interna revisor rörande föreningens protokoll avseende fattade beslut under räkenskapsåret.

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

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär, att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar, att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag anser att denna revision ger mig en rimlig grund för mitt uttalande här nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 8 april 2021



Ola Lindberg