

ÅRSREDOVISNING

2019

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen

Föreningen är en bostadsrättsförening med säte i Uppsala. Föreningen registrerades 1929 under namnet Bostadsföreningen Göransgården upa och omregistrerades 1994 till bostadsrättsförening. Verksamheten regleras av bostadsrättslagen (1991:614) och i tillämpliga delar lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar samt föreningens stadgar. Stadgarna reviderades senast under 2018. Skattemässigt klassificeras föreningen som en äkta bostadsrättsförening.

Medlemmar

Under året har ingen bostadsrätt överlåtits. Antalet medlemmar har varit oförändrat 25 under hela året.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Fålhagen 5:3 med adresserna Botvidsgatan 15/17/19, 753 27 Uppsala. Byggnaden uppfördes 1929 av byggmästare Karl Johansson efter ritningar av stadsarkitekten Gunnar Leche. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 734 kvm, fördelat på 20 bostadslägenheter, som samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Därutöver finns en mindre källarlokal som föreningen hyr ut. Vidare finns 18 parkeringsplatser på gården.

Fastighetsunderhåll

Följande reparationer och underhållsåtgärder har utförts under året. Kostnaderna har i sin helhet belastat årets resultat.

- Målning och putslagning i tvättstuga, torkrum, mangelrum och källarkorridor	1 12 187 kr
- Konsultationer avseende brandskydd, främst på vinden (Briab och Bjerking)	19 839 kr
- Reparation av elfel på vinden	8 335 kr
- Smörjning och justering av lås till lägenhetsdörrarna	7 348 kr
- Byte av låscylinder i en källardörr	3 170 kr
- Byte av dörrstoppar utanför lägenhetsdörrarna	1 939 kr
- Övriga reparationer	<u>4 014 kr</u>
Summa	156 832 kr

Viktigare fastighetsunderhåll under senare år redovisas i en översikt i not 6.4.

Planerat fastighetsunderhåll

Under 2020 planerar styrelsen att förbättra brandskyddet på vinden och i källaren, främst genom att uppföra två brandväggar för att på det sättet sektionera av vinden i mindre enheter, samt att låta måla staketet mot Botvidsgatan. Kostnaden för brandskyddsåtgärderna uppskattas till cirka 300 000 - 400 000 kronor och kostnaden för att måla staketet uppskattas till cirka 35 000 - 40 000 kronor. Därutöver planeras för byte av torktumlare och smärre putslagningar av fasaden. Kostnaderna täcks med medel ur den yttre reparationsfonden.

Vidare avses att initiera en översyn av trädgården, bland annat med syfte att förstärka insynsskyddet från grannfastigheten Fålhagen 5:4.

Brandskyddsarbete

Under året har konsultföretaget Briab (Brand & Riskingenjörerna AB) anlitats för en genomgång av föreningens brandskydd på vinden och i källaren. Briab har lämnat en rapport med förslag på åtgärder för att höja brandskyddet, bland annat att vinden sektioneras i mindre delar genom uppförande av brandväggar. Byggkonsultföretaget Bjerking har anlitats för att ta fram byggnadsritningar.

Trädgård

På natten mellan den 1 och 2 januari 2019 drog stormen Alfrida fram över stora delar av landet. I Uppsala uppmättes stormstyrkor på 25 meter/sekund i byarna. Stormen gick hårt åt den stora granen på gården, som skadades svårt. Flera stora grenar och en mindre topp bröts sönder och föll till marken. Ingen människa eller egendom kom dock till skada. På grund av de omfattande skadorna och för att inte riskera nya tillbud togs granen ned i juni. Under hösten beskars syréerna mot Botvidsgatan. Kostnaderna specificeras i not 5.

Energideklaration

Alla fastighetsägare är skyldiga att minst vart tionde år låta utföra en energideklaration av sina fastigheter. I september 2019 upprättade Energikompetens i Sverige AB en energideklaration avseende föreningens fastighet. Energideklarationen visar att fastigheten placeras i energiklass E av klasserna A-G samt att fastighetens gemensamma energiförbrukning ligger på 151 KWh per kvadratmeter, vilket är i nivå med andra fastigheter av samma åldersklass. Energideklarationen har anslagits i trappuppgångarna och finns även tillgänglig på Boverkets hemsida. Kostnaden för energideklarationen uppgick till 8 091 kronor och redovisas i resultaträkningen under rubriken övriga kostnader.

Radonmätning

De radonmätningar som gjorts i sex lägenheter (inklusive den uthyrda källarlokalen) under 2017-2018 med en komplettering under 2019 visar att de uppmätta nivåerna i samtliga fall ligger väl under referensvärdet på 200 Bq/kvm.

Förtätning på grannfastigheten

Föreningen har utan framgång överklagat del av bygglovets för grannfastigheten Fålhagen 5:4 i kvarteret Sverre hos såväl Länsstyrelsen som Mark- och miljödomstolen. I överklagandet invände föreningen mot att den byggnad som uppförs mycket nära tomtgränsen får ha fönster i den gavel som riktas direkt mot föreningens fastighet. Som en sista åtgärd ansökte föreningen i januari 2019 om prövningstillstånd hos Mark- och miljööverdomstolen. Domstolen beslöt i mars 2019 att inte bevilja prövningstillstånd. Bygglovets har därmed vunnit laga kraft.

Styrelse

Sedan den ordinarie föreningsstämmans den 28 mars 2019 har styrelsen haft följande ledamöter:

- Mats Ekström (ordförande), vald t o m föreningsstämman 2020. Invald 2013. Ordförande sedan 2019.
- Ingrid Blikstad (sekreterare), vald t o m föreningsstämman 2020. Invald 2010.
- Jonas Celander Guss, vald t o m föreningsstämman 2021. Invald 2019.
- Lisa de Clercq, vald t o m föreningsstämman 2021. Invald 2011.
- Sara Hallin, vald t o m föreningsstämman 2021. Invald 2019.

Styrelsen har haft sex sammanträden under året.

Revisor

Revisor är Hans Fredlund (medlem i föreningen).

Valberedning

Ledamöter i valberedningen är Hans Fredlund och Louise Schöld.

Anställda

En av föreningens medlemmar har en deltidsanställning för att sköta städning av trappuppgångar och gemensamma ytor i källaren.

Leverantörer av tjänster

<i>Tjänst</i>	<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstid</i>	<i>Uppsägn.</i>
Fastighetsskötsel	UBC Teknisk Förvaltning AB	årsvis	6 mån
Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala AB	årsvis	3 mån
Fjärrvärme	Vattenfall	tills vidare	3 mån
El (nät)	Vattenfall	tills vidare	1 mån
El (elhandel – rörligt pris)	Vattenfall	tills vidare	1 mån
Vatten och avlopp	Uppsala Vatten och Avfall AB	lagreglerad kommunal tjänst	
Hushållsavfall	Uppsala Vatten och Avfall AB	lagreglerad kommunal tjänst	
Källsorterat avfall	Ragn-Sells AB	tills vidare	6 mån
Fastighetsförsäkring	If Skadeförsäkring AB	årsvis	
Fibernät*	IP Only	tills vidare	

* Föreningens fastighet är ansluten till IP Onlys fibernät. Respektive medlem kan själv teckna abonnemang av bredbandstjänster med de tjänstleverantörer som finns representerade i IP Onlys utbud.

<u>Avgifter</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Årsavgift (kr/år och insatskrona):	7,15	7,35
Parkeringsplats (kr per månad):	325	350
Överlåtelseavgift (kr):	1000	1000
Pantsättningsavgift (kr):	400	400
Betalningspåminnelse (kr):	60	60
Avgiftsavisering med brev (kr/avi)	20	20
<i>(avi via e-post/e-faktura är avgiftsfri)</i>		
Namnskylt, lägenhetsdörr (kr):	c:a 500	c:a 500

Årets resultat

Årets resultat uppgår till 131 787 kronor. Det positiva resultatet förklaras huvudsakligen av att reparationskostnaderna understiger den stadgeenliga avsättningen till den yttre reparationsfonden med 131 488 kronor. Om resultatet även hade belastats med avsättningen till reparationsfonden (efter avdrag för de faktiska reparationskostnaderna) skulle resultatet i stället ha uppgått till 299 kronor. I not 12 lämnas en detaljerad redogörelse för reparationsfondens funktion.

Årets driftskostnader uppgår till 637 141 kronor, vilket innebär en ökning med 5,4 procent jämfört med förra året. Årets driftskostnader har belastats med icke regelbundna kostnader för nedtagning av träd (granen) med 16 500 kronor och för energibesiktning med 8 091 kronor. Om dessa kostnader räknas bort ökade driftskostnaderna endast med 1,3 procent.

Årets intäkter motsvarar budgeterade belopp.

Förändring i eget kapital

Medlemsinsatserna och upplåtelseavgifterna har inte förändrats under räkenskapsåret. Nedan redovisas förändringarna i den yttre reparationsfonden samt i det fria egna kapitalet. Se även not 10.

	<u>Reparationsfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>
Ingående belopp 2019-01-01	674 351 kr	232 186 kr
Stadseenlig avsättning till reparationsfonden	+ 288 320 kr	- 288 320 kr
Uttag ur reparationsfonden	- 156 832 kr	+156 832 kr
Årets resultat		<u>131 787 kr</u>
Utgående belopp 2019-12-31	805 839 kr	232 485 kr

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det fria egna kapitalet per 31 december 2019 på 232 484,82 kronor överförs i ny räkning till nästa räkenskapsår.

Femårsöversikt

Resultat	2019	Andel	2018	2017	2016	2015
Rörelseintäkter (nettoomsättning)	948 336	100%	916 681	912 364	912 234	910 456
- varav årsavgifter (medlemsavg.)	826 536	87%	809 184	809 184	809 184	809 184
- varav övriga intäkter	121 800	13%	107 497	103 180	103 050	101 272
Driftskostnader	-637 141	-67%	-604 392	-611 657	-585 069	-549 295
Underhållskostnader	-156 832	-17%	-34 412	-70 376	-654 853	-28 702
Avskrivning enligt plan	-25 840	-3%	-55 840	-55 840	-55 840	-55 840
Rörelseresultat	128 523	14%	222 037	174 491	-383 528	276 619
Ränteintäkter	3 264	0%	367	353	733	2 254
Årets resultat	131 787	14%	222 404	174 844	-382 795	278 873
Driftskostnad/kvm boyta	367		349	353	337	317
Förändring mot föregående år	5,4%		-1,2%	4,5%	6,5%	-3,9%
Genomsnittlig ökning (2015-2019)	2,3%					

Ställning	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader och mark	496 902	522 742	578 582	634 422	690 262
Bank- och klientmedel	1 329 661	1 117 000	875 169	753 603	973 289
Övriga tillgångar	74 245	64 681	52 271	55 383	54 865
S:a tillgångar (balansomslutn.)	1 900 808	1 704 423	1 506 022	1 443 408	1 718 416

Fastighetslån	0	0	0	0	0
Övriga skulder	197 684	133 086	157 089	269 319	161 532
Summa skulder	197 684	133 086	157 089	269 319	161 532

Reparationsfond	805 839	674 351	484 983	331 579	762 652
Övrigt eget kapital	897 285	896 986	863 950	842 510	794 232
Summa eget kapital	1 703 124	1 571 337	1 348 933	1 174 089	1 556 884

Soliditet: eget kapital i % av balans- omslutningen (tillgångarna)	90%	92%	90%	81%	91%
---	-----	-----	-----	-----	-----

Sparande för framtida underhåll	2019	2018	2017	2016	2015
Avsättn. reparationsfond (brutto)	288 320	223 780	223 780	223 780	203 570
Planenliga avskrivningar	25 840	55 840	55 840	55 840	55 840
Förändring i fritt eget kapital	299	33 036	21 440	48 278	104 005
Summa	314 459	312 656	301 060	327 898	363 415
Fördelat per kvm boyta (kr/kvm)	181	180	174	189	210
Andel av rörelseintäkterna	33%	33%	32%	35%	38%

Den genomsnittliga kostnaden för underhåll och avskrivningar uppgick under 1999-2019 till 303 495 kr/år.

Årsavgifter	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter (medlemsavgifter)	826 535	809 184	809 184	809 184	809 184
Avgift per insatskrona (årsnitt)	7,15	7,00	7,00	7,00	7,00
Genomsnittlig avgift/kvm	477	467	467	467	467
Förändring mot föregående år	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%	2,9%
Genomsnittlig ökning (2015-2019)	1,0%				
Månadsavg. för en trea (årsnitt)	3 575	3 500	3 500	3 500	3 500

RESULTATRÄKNING	Not	2019	2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER				
Årsavgifter	1	826 536	809 184	809 184
Parkeringsavgifter		70 200	54 000	51 000
Lokalhyra		51 600	51 600	51 600
Övriga intäkter		0	1 897	580
<i>Summa rörelseintäkter (nettoomsättning)</i>		<u>948 336</u>	<u>916 681</u>	<u>912 364</u>
RÖRELSEKOSTNADER				
Fjärrvärme	2	-265 713	-262 832	-259 434
Fastighetsskötsel (UBC)		-90 249	-89 218	-87 376
Vatten	2	-50 615	-48 245	-40 361
El	2	-36 195	-37 282	-29 734
Ekonomitjänster (Nabo)		-32 999	-30 370	-29 100
Löner och arvoden inklusive sociala avgifter	3	-27 462	-49 888	-43 545
Fastighetsförsäkring	4	-30 904	-29 366	-28 303
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-29 860	-28 520	-28 080
Trädgård	5	-22 400	0	0
Sophämtning		-21 774	-22 200	-21 956
Entreprenadkostnad för städning och fönsterputsning		-12 344	0	0
Kabel-TV (Comhem)		0	0	-10 207
Övriga kostnader		-16 626	-6 471	-33 561
<i>Summa driftskostnader</i>		<u>-637 141</u>	<u>-604 392</u>	<u>-611 657</u>
Kostnader för årets fastighetsunderhåll		-156 832	-34 412	-70 376
Avskrivning på aktiverade utgifter för fastighetsunderhåll	6.3	-25 840	-55 840	-55 840
<i>Summa kostnader för fastighetsunderhåll</i>		<u>-182 672</u>	<u>-90 252</u>	<u>-126 216</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-819 813</u>	<u>-694 644</u>	<u>-737 873</u>
RÖRELSERESULTAT		128 523	222 037	174 491
Ränteintäkter		3 264	367	353
ÅRETS RESULTAT		131 787	222 404	174 844

Kommentar till resultaträkningen

Nedan redovisas en omräkning av årets resultat med hänsyn till dispositionerna på den yttre reparationsfonden.

Årets resultat enligt resultaträkningen	131 787	222 404	174 844
Årets avsättning till den yttre reparationsfonden	-288 320	-223 780	-223 780
Årets uttag ur den yttre reparationsfonden	156 832	34 412	70 376
<i>Omräknat resultat</i>	<u>299</u>	<u>33 036</u>	<u>21 440</u>

BALANSRÄKNING	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5.1	496 902	522 742
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Klientmedelsfordran	7 och 9	376 106	166 708
Övriga fordringar		7 441	6 171
Förutbetalda kostnader		66 804	58 510
<i>Bank</i>	7 och 9	953 555	950 292
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 403 906	1 181 681
SUMMA TILLGÅNGAR		1 900 808	1 704 423
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Eget kapital</u>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	115 600	115 600
Upplåtelseavgift		549 200	549 200
Yttre reparationsfond	12	805 839	674 351
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 470 639	1 339 151
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		100 698	9 782
Årets resultat		131 787	222 404
<i>Summa fritt eget kapital</i>		232 485	232 186
<i>Summa eget kapital</i>		1 703 124	1 571 337
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		1 939	12 320
Skatteskuld		2 041	701
Övriga skulder		985	1 135
Upplupna kostnader		111 215	61 249
Förskottsbetalda avgifter och hyror		81 504	57 681
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		197 684	133 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 900 808	1 704 423
Ställda panter	13	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre företag, såsom bostadsrättsföreningar, kan välja mellan Bokföringsnämndens allmänna råd (2016:10) för mindre företag (K2-reglerna) och nämndens allmänna råd (2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3-reglerna). Styrelsen har valt att tills vidare tillämpa K2-reglerna, som bygger på standardiserade redovisningsregler som ska vara lätta att tillämpa och förstå. En nackdel med K2-reglerna är dock att de är ganska trubbiga och tillåter till exempel inte att utgifter för underhåll av byggnader aktiveras och skrivs av (periodiseras) enligt fleråriga avskrivningsplaner. Enligt K2-reglerna ska alla utgifter för fastighetsunderhåll kostnadsföras i sin helhet det år då de uppkommer. Enligt K3-reglerna är det däremot under vissa förutsättningar tillåtet att aktivera utgifter för underhåll och skriva av dessa över den bedömda nyttjandetiden. När det blir aktuellt att genomföra större renoveringar på byggnaden får för- och nackdelarna med ett eventuellt byte av redovisningsstandard till K3-reglerna övervägas. Det är tillåtet att byta från ett regelverk till ett annat en gång. För ytterligare byten krävs särskilda skäl. Med stöd av uttalanden från Bokföringsnämnden den 17 november 2014 (dnr 14-128 och 14-133) görs ingen retroaktiv ändring avseende de utgifter för underhåll som aktiverats före den 1 januari 2014.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningsprinciperna framgår av not 6.3.

Skattestatus

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och behandlas därmed skattemässigt som ett privat bostadsföretag, vilket innebär att föreningen inte beskattas för de intäkter föreningen har av att förvalta föreningens fastighet. Å andra sidan får föreningen inte göra avdrag för några kostnader. Föreningen har inte betalt någon inkomstskatt sedan reformeringen av fastighetsbeskattningen 2007. Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen och en mindre fastighetsskatt för den källarlokal som hyrs ut. Den kommunala fastighetsavgift uppgick för 2019 till 1 377 kronor per lägenhet. Fastighetsskatten för lokaldelen uppgick 2019 till 2 320 kronor, vilket motsvarade 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter

Not 1. Årsavgifter

Fördelningsgrunden för årsavgifterna utgörs av insatskapitalet. Insatskapitalet grundar sig i sin tur på lägenheternas storlek. Se not 11.

	2019	2018	2017	Genomsnitt 2009-2018
<u>Not 2. Förbrukningstal</u>				
Fjärrvärme (MWh)	295	293	282	279
Vatten (kbm)	1 795	1 786	1 805	1 877
El (KWh)	19 911	20 490	19 350	20 520

Not 3. Löner och arvoden*

	2019	2018	2017
Styrelse	10 000	10 000	8 500
Revisor	500	500	300
Anställd (städning, deltid)	16 628	30 013	30 013
Summa	27 128	40 513	38 813
Förändring av semesterlöneskuld	-2 360	2 095	-1 690
Sociala kostnader	2 694	7 280	6 422
Totalkostnad	27 462	49 888	43 545

* Motsvarar termen "personalkostnader" i Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2016:10.

Not 4. Fastighetsförsäkring

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkringar AB. Självrisken uppgår till 22 000 kronor. I försäkringen ingår styrelseansvar samt ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

<u>Not 5. Trädgård</u>	2019
Nedtagning av gränen	16 500
Beskärning av syréner mot Botvidsgatan	5 900
	<u>22 400</u>

Not 6. Byggnader och mark

<u>6.1 Anskaffningsvärden och bokförda värden</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
---	-------------------	-------------------

Mark

Fastigheten Uppsala Fålhagen 5:3. Areal: 2 532 kvm.

Anskaffningsvärde år 1929	25 322	25 322
---------------------------	--------	--------

Byggnad

Bostadsyta: 1 734 kvm, fördelat på 20 lägenheter

Anskaffningsvärde år 1929	307 310	307 310
Akkumulerade avskrivningar på byggnaden	<u>-307 310</u>	<u>-307 310</u>
Bokfört nettovärde	0	0

Aktiverade utgifter för underhåll av byggnaden

1) Byte av stamledningar för vatten och avlopp

Anskaffningsvärde åren 1999-2000	3 276 660	3 276 660
Kostnadsfördel i samband med utförandet	<u>-977 460</u>	<u>-977 460</u>
Aktiverade utgifter (resterande del)	2 299 200	2 299 200
Tidigare års avskrivningar	<u>-2 299 200</u>	<u>-2 269 200</u>
Årets planerbara avskrivning	0	-30 000
Bokfört nettovärde	0	0

2) Byte till säkerhetsdörrar

Anskaffningsvärde år 2013	646 000	646 000
Tidigare års avskrivningar	<u>-148 580</u>	<u>-122 740</u>
Årets planerbara avskrivning	<u>-25 840</u>	<u>-25 840</u>
Bokfört nettovärde	471 580	497 420

Sammanlagt bokfört nettovärde på byggnader och mark	496 902	522 742
---	---------	---------

<u>6.2 Taxeringsvärden</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Taxeringsvärde, byggnad - bostäder	13 600 000	11 800 000
- lokal	232 000	178 000
Taxeringsvärde, mark	<u>15 000 000</u>	<u>10 400 000</u>
Summa taxeringsvärde	28 832 000	22 378 000

6.3 Avskrivningar

På marken görs inga avskrivningar, då mark bedöms ha ett bestående värde.

Byggnadens anskaffningsvärde från 1929 är helt avskrivet. Det bokförda värdet på byggnaden består numera enbart av aktiverad utgift för byte till säkerhetsdörrar år 2013. Den aktiverade utgiften skrivs av enligt följande.

	Aktiverat belopp	Avskriv- ningsplan	Årliga avskrivningar procent	belopp (kr)	Slutdatum avskrivn.plan
Säkerhetsdörrar	646 000	25 år	4,00%	25 840	2038-03-31

<u>6.4 Översikt över viktigare fastighetsunderhåll</u>	<u>Utfört år</u>	<u>Antal år sedan utförandet</u>	<u>Återstående aktiverad utgift</u>	<u>Återstående avskrivn.tid</u>
Fasad, grund, ytterdörrar, fönster				
- Fasadrenovering (vita partier ommålade 2003)	1974	45 år		
- Dränering och isolering av grunden (mot gården)	2000	19 år		
- Utvändig målning av ytterdörrar (portar)	2004	15 år		
- Kodlås till ytterdörrarna	2015	4 år		
- Utvändig målning av fönster (exkl. källarfönster)	2016	3 år		
Tak				
- Yttertak (inkl. byte av takpannor)	1990	29 år		
- Montering av snörasskydd (komplettering 2011)	1996	23 år		
- Värmekablar på plåttak och stuprör vid frontespisen	2007	12 år		
- Besiktning av taket	2014	5 år		
- Målning av plåttak	2016	3 år		
Trappuppgångar				
- Målning av trappuppgångar (bättringsmålning 2004)	1991	28 år		
- Säkerhetsdörrar (lägenheter, vind, källare)	2013	6 år	471 580 kr	19,25 år
Tvättstuga och torkrum				
-Torktumlare	1998	21 år		
-Tvättmaskin 1	2003	16 år		
-Tvättmaskin 2	2005	14 år		
-Torkaggregat i torkrummet	2012	7 år		
-Målning av tvättstuga, torkrum och mangelrum	2019	-		
Källarlokal (uthyr)				
- Indragning av vatten och avlopp	2011	8 år		
Värmesystem (anslutet till fjärrvärmenätet 1972)				
- Värmeväxlare (från fjärrvärmesystemet)	1997	22 år		
- Termostatventiler på elementen	2006	13 år		
- Cirkulationspump	2007	12 år		
- Reglersystem (utegivare och styrdon)	2016	3 år		
- Inreglering av lägenhetselementen	2016	3 år		
- Byte av ventil för inkommande fjärrvärme	2018	1 år		
Vatten och avlopp				
- Stamledning för vatten och avlopp	2000	19 år		
<i>(huvudavloppsledningen under källargolvet är dock ursprunglig, dvs från 1929)</i>				
- Anslutningsledning till vattennätet vid Botvidsg 15	2000	19 år		
- Spolning av avloppsstammar	2017	2 år		
- Reglerutrustning (ventilställdon) för varmvattnet	2012	7 år		
El				
- Nya elledningar i gemensamma utrymmen samt framdragning av trefas till lägenheterna	2000	19 år		
Fibernät				
- Fibernät anslutet till IP-Only	2016	3 år		
Järnstaket mot Botvidsgatan				
- Riktat och målat (reparation av grindstolpar 2016 o 2017)	1994	25 år		
Uthus				
- Ommålning	2013	6 år		
Sopskåp (vid Botvidsgatan 19)				
- Inköp	2002	17 år		
Övriga åtgärder				
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2017	2 år		
- Radonmätning	2018	1 år		
- Energideklaration	2019	-		
- Smörjning av låscylindrar (Assa låsspray)	2019	-		
			471 580 kr	

Not 7. Klientmedelsfordran hos ekonomisk förvaltare

Föreningens ekonomiske förvaltare Nabo Uppsala AB (org.nr. 559159-1564, tidigare men namnet Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB) har delegerat uppgiften att hantera föreningens betalningstransaktioner till koncernbolaget Nabo Group AB (org.nr. 559118-7496). Betalningarna sköts via ett klientmedelskonto hos Nabo Group AB, vilket innebär att föreningen har en fordran på Nabo Group AB med det belopp som vid var tid finns på klientmedelskontot. Enligt avtal med förvaltaren ska medlen hållas avskilda enligt lagen (1944:181) om redovisningsmedel för att därigenom vara skyddade genom separationsrätt vid en eventuell konkurs hos Nabo Group AB. Förvaltaren har informerat föreningen om att klientmedelskontots medel är placerade på konto hos Handelsbanken.

Not 8. Bank

Föreningens bankmedel är placerade hos SBAB Bank AB. SBAB Bank ägs av svenska staten. Kontot omfattas även av den statliga insättningsgarantin på belopp upp till 950 000 kronor. Föreningen kan fritt disponera pengarna på kontot. Per 31 december 2019 var räntan på kontot 0,30 %.

<u>Not 9. Förändring av likvida medel</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banktillgodohavanden vid årets ingång	950 292	875 169
Banktillgodohavanden vid årets utgång	<u>953 555</u>	<u>950 292</u>
Förändring av banktillgodohavanden	3 263	75 123
Klientmedelsfordran vid årets ingång	166 708	0
Klientmedelsfordran vid årets utgång	<u>376 106</u>	<u>166 708</u>
Förändring av klientmedelsfordran	209 398	166 708
Summa förändring av likvida medel (årets kassaflöde)	212 661	241 831
<i>Specifikation av förändringen</i>		
Årets resultat	131 787	222 404
Återläggning av årets avskrivningar (ingen utbetalning)	25 840	55 840
Förändring av omsättningstillgångarna (ex. likvida medel)*	-9 564	-12 410
Förändring av skulderna**	<u>64 598</u>	<u>-24 003</u>
Summa	212 661	241 831

* Ökning av omsättningstillgångarna (exkl. banktillgodohavanden) innebär en minskning av de likvida medlen

* Minskning av omsättningstillgångarna (exkl. banktillgodohavanden) innebär en ökning av de likvida medlen.

** Ökning av skulderna innebär en ökning av de likvida medlen.

** Minskning av skulderna innebär en minskning av de likvida medlen.

<u>Not 10. Förändring i eget kapital</u>	<u>Medlems- insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Yttre repara- tionsfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa</u>
Ingående belopp 2019-01-01	115 600	549 200	674 351	232 186	1 571 337
Avsättn. till yttre reparationsfonden			288 320	-288 320	0
Uttag ur yttre reparationsfonden			<u>-156 832</u>	<u>156 832</u>	<u>0</u>
Belopp exklusive årets resultat	<u>115 600</u>	<u>549 200</u>	<u>805 839</u>	<u>100 698</u>	<u>1 571 337</u>
Årets resultat				131 787	131 787
Utgående belopp 2019-12-31	<u>115 600</u>	<u>549 200</u>	<u>805 839</u>	<u>232 485</u>	<u>1 703 124</u>

<u>Not 11. Medlemsinsatser</u>	Insats per	Antal	Summa
<u>Lägenhetstyp</u>	<u>lägenhet</u>	<u>lägenheter</u>	<u>insatser</u>
Fyra	7 500	3	22 500
Trea	6 000	12	72 000
Tvåa	4 500	3	13 500
Liten tvåa (vind)	3 800	2	7 600
		20	115 600

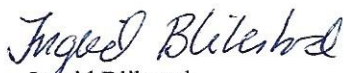
Not 12. Yttre reparationsfond

Förslitningen av föreningens byggnad får antas ske relativt jämnt över åren, medan kostnaderna för att underhålla och reparera byggnaden kan variera kraftigt över tiden och kan enstaka år uppgå till betydande belopp. För att de årsavgifter medlemmarna betalar till föreningen inte ska variera lika kraftigt har föreningen inrättat en reparationsfond. Enligt föreningens stadgar ska det göras en årlig avsättning till reparationsfonden med ett belopp som motsvarar 1 procent av fastighetens taxeringsvärde. Varje år görs uttag ur reparationsfonden med ett belopp som motsvarar årets faktiska reparationskostnader. Det innebär att år då reparationskostnaderna är lägre än den stadgeenliga avsättningen till fonden ökar fonden i värde, medan motsatt gäller år då reparationskostnaderna överstiger avsättningsbeloppet. Genom reparationsfonden kan föreningen bygga upp reserver för framtida underhåll och samtidigt hålla årsavgifterna på en mer stabil nivå.

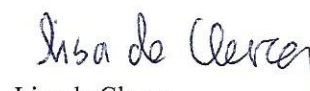
Not 13. Pantbrev

Pantbrev har tagits ut på 2 300 000 kronor i föreningens fastighet. Pantbreven är dock inte pantförskrivna. Sedan slutbetalningen av föreningens fastighetslån är pantbreven registrerade i ägararkivet hos Lantmäteriet.

Uppsala den 5 februari 2020


Ingrid Blikstad


Jonas Celander Guss


Lisa de Clercq


Mats Ekström


Sara Hallin

Min revisionsberättelse har avgivits den 6/2 2020


Hans Fredlund

Revisionsberättelse för

Bostadsrättsföreningen Göransgården
(Organisationsnummer 717600-0235)

Undertecknad revisor i Bostadsrättsföreningen Göransgården får härmed avge följande revisionsberättelse för räkenskapsåret 2019.

Revisionens främsta syfte är att granska den av styrelsen upprättade årsredovisningen, för att bedöma att den ger en rättvisande bild av föreningens ekonomi samt att den har upprättats enligt årsredovisningslagen. Revisionen omfattar även granskning av styrelsens förvaltning. Granskningen av förvaltningen syftar inte till att överpröva styrelsens beslut eller enskild styrelseledamots åtgärder, utan endast till att kontrollera att dessa ligger inom ramen för tillämpliga lagar, föreningens stadgar och eventuella beslut som fattats av föreningsstämman eller styrelsen.

För fullgörande av mina åtaganden som revisor har jag granskat årsredovisningen, bokföringen och ett urval av underlagen i räkenskapshandlingarna samt föreningsstämmans och styrelsens protokoll. Granskningen har inte gett anledning till anmärkning. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen,
- godkänner att nettot av det balanserade resultatet 100 698 kr och årets resultat 131 787 kr, dvs det fria egna kapitalet 232 485 kr (232 484,82 kr) förs över i ny räkning till nästa räkenskapsår, i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen, samt
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 6 /2, 2020



Hans Fredlund

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÖRANSGÅRDEN

	BUDGET 2020			BUDGET 2019	UTFALL 2019	AVVIKELSE 2019
INTÅKTER		<i>Andel per kvm</i>				
Årsavgifter	849 700	490		826 500	826 536	36
Parkeringsavgifter	75 600			70 200	70 200	0
Lokalhyra	54 800			51 600	51 600	0
Övriga intäkter	0			0	0	0
<i>Summa intäkter</i>	980 100	100%	565	948 300	948 336	36
KOSTNADER						
Fjärrvärme	-280 000			-273 000	-265 713	7 287
Fastighetsskötsel (UBC)	-92 000			-97 500	-90 249	7 251
Trädgård	-15 000			0	-22 400	-22 400
Städ o fönsterputs (köpta tjänster)	-33 000			0	-12 344	-12 344
Vatten	-56 000			-59 000	-50 615	8 385
El	-40 000			-38 700	-36 195	2 505
Ekonomitjänster (EFU)	-35 000			-30 600	-32 999	-2 399
Fastighetsförsäkring	-34 600			-31 000	-30 904	96
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-30 600			-29 700	-29 860	-160
Sophämtning	-23 000			-23 000	-21 774	1 226
Löner och arvoden inkl soc. avg.	-17 000			-48 900	-27 462	21 438
Övriga kostnader	-12 000			-10 200	-16 626	-6 426
<i>Summa driftskostnader</i>	-668 200	-68%	-385	-641 600	-637 141	4 459
Kostnader för årets underhåll (1)	-288 300			-288 200	-156 832	131 368
Avskrivningar	-25 800			-25 800	-25 840	-40
<i>Summa underhållskostnader</i>	-314 100	-31%	-181	-314 000	-182 672	131 328
<i>Summa rörelsekostnader (drift o underhåll)</i>	-982 300	-100%		-955 600	-819 813	135 787
RÖRELSERESULTAT	-2 200			-7 300	128 523	135 823
Ränteintäkter	2 200			3 000	3 264	264
ÅRETS RESULTAT	0	0%	0	-4 300	131 787	136 087
Nettoavsättning till den yttre reparationsfonden					-131 488 (1)	-131 488
Resultat efter nettoavsättningen till reparationsfonden				-4 300	299	4 599

(1) I budgeten tas årets underhållskostnader upp till ett belopp som motsvarar den stadgeenliga avsättningen till den yttre reparationsfonden. Det är därför normalt med stora avvikelser mellan den budgeterade underhållskostnaden (= den stadgeenliga avsättningen) och det faktiska utfallet för underhållskostnaderna. Skillnaden mellan den budgeterade kostnaden och det faktiska utfallet regleras som avsättning till eller uttag ur reparationsfonden.

Budgeten fastställdes av styrelsen 2019-11-06 och reviderades 2020-02-05.