

ÅRSREDOVISNING

2020

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen

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. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Medlemmar

Under året har bostadsrätt nr 3 och nr 5 överlåtits, vilket medfört att fyra medlemmar har utträtt ur föreningen och att tre nya medlemmar har trätt in i deras ställe. Antalet medlemmar var vid årets slut 24.

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. Vidare hyr föreningen ut en mindre källarlokal samt 18 parkeringsplatser på gården.

Årets fastighetsunderhåll

Under året har följande underhåll utförts. Kostnaderna har i sin helhet belastat årets resultat.

- Putslagning och målning av delar av fasad, grund, källartrapp, källare och trapphus, inklusive fallskydd högst upp i uppgång 17	160 422 kr
- Takarbeten: komplettering av snörasskydd, montering av stag vid takluckor, rensning av fotrännor och trattar, byte av renssilar i stuprören, m.m.	63 156 kr
- Byte av torktumlare och handtvättbalja, ny luddlåda bakom tvättmaskinerna	38 951 kr
- Målning av järnstaketet mot Botvidsgatan	34 575 kr
- Reparation av kallvattenledning i källaren, byte av ventil till expansionskärlet samt demontering av uttjänt avhärtningsfilter	26 153 kr
- Konsultationer avseende brandskydd på vinden (Bjerkings)	18 817 kr
- Inbrottsskydd (plattjärn) för källarfönster till uthyrd lokal	11 489 kr
- Övriga reparationer	<u>2 211 kr</u>
Summa	355 774 kr

Planerat fastighetsunderhåll

Avtal har tecknats med Anders Produktion AB om uppförande av två brandväggar på vardera sidan om vindslägenheterna. Kostnad 178 750 kronor, exklusive kringarbeten i berörda vindsförråd. Därutöver tillkommer kostnad för brandingenjörs kontroll av utfört arbete.

Vidare planeras målning av fönsterna.

Kostnaderna för det planerade underhållet täcks med medel ur den yttre reparationsfonden.

Tidigare års fastighetsunderhåll

Viktigare fastighetsunderhåll under tidigare år redovisas i en översikt i not 8.4.

Trädgården

Under året har marktäckande murgröna planterats framför delar av huset, då det har visat sig svårt att få gräsmattan att växa under syrenerna. Kostnaden uppgick till 43 750 kronor och redovisas i resultaträkningen under rubriken trädgård.

Utredning om balkonger

På förslag av Hans Fredlund beslöt den extra föreningsstämman den 13 oktober 2020 att utreda möjligheten att installera balkonger. På stämman tillsattes en arbetsgrupp med fyra föreningsmedlemmar för att utreda frågan och lägga fram förslag på den ordinarie föreningsstämman 2021.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande ledamöter:

- Mats Ekström, ordförande, vald t o m föreningsstämman 2022. Invald 2013. Ordförande sedan 2019.
- 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.
- Ingrid Blikstad t o m den ordinarie föreningsstämman den 17 juni 2020.
- Jakob Söderberg från föreningsstämman den 13 oktober 2020. Vald t o m föreningsstämman 2022.

Styrelsen har haft sex sammanträden under året. Därutöver har styrelsen vid fem tillfällen fattat beslut per capsulam.

Revisor

Revisor är Hans Fredlund (medlem i föreningen).

Valberedning

Ledamöter i valberedningen är Hans Fredlund och Louise Schöld.

Leverantörer av tjänster

<i>Tjänst</i>	<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstid</i>	<i>Uppsägn.</i>
Fastighetsskötsel	UBC Teknisk Förvaltning AB	årsvis	6 mån
Städning	Firma Merced Andersson	tills vidare	
Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala AB	årsvis	3 mån
Fjärrvärme	Vattenfall AB	tills vidare	3 mån
El (nät)	Vattenfall Eldistribution AB	tills vidare	1 mån
El (elhandel)	Vattenfall AB	tills vidare	1 mån
Vatten och avlopp	Uppsala Vatten och Avfall AB	kommunal tjänst	
Hushållsavfall	Uppsala Vatten och Avfall AB	kommunal tjänst	
Källsorterat avfall	Ragn-Sells Recycling AB	tills vidare	6 mån
Fastighetsförsäkring	If Skadeförsäkring AB	årsvis	
Fibernät*	IP Only AB	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>2020</u>	<u>2021</u>
Årsavgift (kr/år och insatskrona):	7,35	7,50
Parkeringsplats (kr per månad):	350	375
Överlåtelseavgift (kr):	1000	1000
Pantsättningsavgift (kr):	400	400
Betalningspåminnelse (kr):	60	60
Avgiftsavisering med brev (kr/avi)	20	20
(avi via e-post/e-faktura är avgiftsfri)		
Namnskylt, lägenhetsdörr (kr):	c:a 500	c:a 500

Årets resultat

Årets resultat uppgår till -56 215 kronor. Det negativa resultatet förklaras huvudsakligen av att årets reparationskostnader överstiger den stadgeenliga avsättningen till den yttre reparationsfonden med 67 454 kronor. Om årets resultat justeras genom att årets reparationskostnader ersätts med den stadgeenliga avsättningen uppnås i stället ett positivt resultat på 11 095 kronor. Det justerade resultatet visar att de årsavgifter som tas ut av medlemmarna tillsammans med övriga intäkter täcker såväl de löpande kostnaderna som fondavsättningen. I not 13 lämnas en detaljerad redogörelse för reparationsfondens funktion.

Årets driftskostnader uppgår till 660 785 kronor, vilket är en ökning med 3,7 procent jämfört med föregående år. Under de senaste fem åren har driftskostnaderna i genomsnitt ökat med 3,8 procent per år. Årets driftskostnader har belastats med en icke regelbundet återkommande kostnad på 43 750 kronor för plantering av murgröna.

Årets rörelseintäkter överstiger de budgeterade rörelseintäkterna med 3 079 kronor, främst till följd av uttagna avgifter i samband med överlåtelse av bostadsrätter.

<u>Förändring i eget kapital</u>	<u>Medlems- insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Repara- tionsfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa</u>
Ingående belopp 2020-01-01	115 600	549 200	805 839	232 485	1 703 124
Avsättning till reparationsfonden			288 320	-288 320	0
Uttag ur reparationsfonden			-355 774	355 774	0
Belopp exkl. årets resultat	115 600	549 200	738 385	299 939	1 703 124
Årets resultat				-56 359	-56 359
Utgående belopp 2020-12-31	115 600	549 200	738 385	243 580	1 646 765

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det fria egna kapitalet per den 31 december 2020 på 243 579,62 kronor överförs i ny räkning till nästa räkenskapsår.

Femårsöversikt

Resultat	2020	Andel	2019	2018	2017	2016
Rörelseintäkter (nettoomsättning)	983 179	100%	948 336	916 681	912 364	912 234
- varav årsavgifter (medlemsavg.)	849 648	86%	826 536	809 184	809 184	809 184
- varav övriga intäkter	133 531	14%	121 800	107 497	103 180	103 050
Driftskostnader	-660 785	-67%	-637 141	-604 392	-611 657	-585 069
Underhållskostnader	-355 774	-36%	-156 832	-34 412	-70 376	-654 853
Avskrivning enligt plan	-25 840	-3%	-25 840	-55 840	-55 840	-55 840
Rörelseresultat	-59 220	-6%	128 523	222 037	174 491	-383 528
Ränteintäkter	2 861	0%	3 264	367	353	733
Årets resultat	-56 359	-6%	131 787	222 404	174 844	-382 795
Driftskostnad/kvm boyta	381		367	349	353	337
Förändring mot föregående år	3,7%		5,4%	-1,2%	4,5%	6,5%
Genomsnittlig ökning (2016-2020)	3,8%					

Ställning	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader och mark	471 062	496 902	522 742	578 582	634 422
Bank och kontofordran på Nabo	1 242 273	1 329 661	1 117 000	875 169	753 603
Övriga tillgångar	74 721	74 245	64 681	52 271	55 383
S:a tillgångar (balansomslutn.)	1 788 056	1 900 808	1 704 423	1 506 022	1 443 408
Fastighetslån	0	0	0	0	0
Övriga skulder	141 291	197 684	133 086	157 089	269 319
Summa skulder	141 291	197 684	133 086	157 089	269 319
Reparationsfond	738 385	805 839	674 351	484 983	331 579
Övrigt eget kapital	908 380	897 285	896 986	863 950	842 510
Summa eget kapital	1 646 765	1 703 124	1 571 337	1 348 933	1 174 089

Soliditet: eget kapital i % av balansomslutningen (tillgångarna)	92%	90%	92%	90%	81%
--	-----	-----	-----	-----	-----

Sparande för framtida underhåll	2020	2019	2018	2017	2016
Avsättn. reparationsfond (brutto)	288 320	288 320	223 780	223 780	223 780
Planenliga avskrivningar	25 840	25 840	55 840	55 840	55 840
Förändring i fritt eget kapital	11 095	299	33 036	21 440	48 278
Summa	325 255	314 459	312 656	301 060	327 898
Fördelat per kvm boyta (kr/kvm)	188	181	180	174	189
Andel av rörelseintäkterna	33%	32%	32%	31%	33%

Den genomsnittliga kostnaden för underhåll och avskrivningar uppgick under 1999-2020 till 307 046 kr/år. Som högst med 816 519 kr år 2000 och som lägst med 84 542 kr år 2015.

Årsavgifter	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter (medlemsavgifter)	849 648	826 535	809 184	809 184	809 184
Avgift per insatskrona (årssnitt)	7,35	7,15	7,00	7,00	7,00
Genomsnittlig avgift/kvm boyta	490	477	467	467	467
Förändring mot föregående år	2,8%	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Genomsnittlig ökning (2016-2020)	1,0%				
Månadsavg. för en trea (årssnitt)	3 675	3 575	3 500	3 500	3 500

RESULTATRÄKNING

	Not	2020	2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER				
Årsavgifter (medlemsavgifter)	1	849 648	826 536	809 184
Hysesintäkter - parkeringsplatser	2	74 900	70 200	54 000
Hysesintäkter - lokal	3	54 800	51 600	51 600
Övriga intäkter		3 831	0	1 897
Summa rörelseintäkter (nettoomsättning)		983 179	948 336	916 681
RÖRELSEKOSTNADER*				
<i>Driftskostnader</i>				
Fjärrvärme	4	-254 176	-265 713	-262 832
Fastighetsskötsel		-93 044	-90 249	-89 218
Vatten	4	-63 743	-50 615	-48 245
Trädgård	5	-50 144	-22 400	0
Fastighetsförsäkring	6	-34 589	-30 904	-29 366
Ekonomitjänster (Nabo)		-33 725	-32 999	-30 370
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-30 900	-29 860	-28 520
El	4	-28 037	-36 195	-37 282
Sophämtning		-27 305	-21 774	-22 200
Städning (köpt tjänst)		-23 275	-12 344	0
Löner och arvoden inklusive sociala avgifter	7	-12 899	-27 462	-49 888
Övriga driftskostnader		-8 948	-16 626	-6 471
Summa driftskostnader		-660 785	-637 141	-604 392
<i>Fastighetsunderhåll</i>				
Kostnader för årets fastighetsunderhåll		-355 774	-156 832	-34 412
Avskrivning på aktiverade utgifter för fastighetsunderhåll	8.3	-25 840	-25 840	-55 840
Summa kostnader för fastighetsunderhåll		-381 614	-182 672	-90 252
Summa rörelsekostnader		-1 042 399	-819 813	-694 644
RÖRELSERESULTAT		-59 220	128 523	222 037
Ränteintäkter		2 861	3 264	367
ÅRETS RESULTAT		-56 359	131 787	222 404

Kommentar till resultaträkningen

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

Årets resultat enligt resultaträkningen	-56 359	131 787	222 404
Årets avsättning till den yttre reparationsfonden	-288 320	-288 320	-223 780
Årets uttag ur den yttre reparationsfonden	355 774	156 832	34 412
Omräknat resultat	11 095	299	33 036

*) Samliga rörelsekostnader utom posterna Löner och arvoden respektive Avskrivningar utgör externa kostnader enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10.

BALANSRÄKNING

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark

8.1

471 062

496 902

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Fordran på Nabo Group AB

9 och 11

285 857

376 106

Övriga fordringar

5 845

7 441

Förutbetalda kostnader

68 876

66 804

Bank

10 och 11

956 416

953 555

Summa omsättningstillgångar

1 316 994

1 403 906

SUMMA TILLGÅNGAR

1 788 056

1 900 808

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

12

115 600

115 600

Upplåtelseavgift

549 200

549 200

Yttre reparationsfond

13

738 385

805 839

Summa bundet eget kapital

1 403 185

1 470 639

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

299 939

100 698

Årets resultat

-56 359

131 787

Summa fritt eget kapital

243 580

232 485

Summa eget kapital

1 646 765

1 703 124

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

1 939

Skatteskuld

3 081

2 041

Övriga skulder

0

985

Upplupna kostnader

54 407

111 215

Förskottsbetalda avgifter och hyror

83 803

81 504

Summa kortfristiga skulder

141 291

197 684

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 788 056

1 900 808

Ställda panter

14

Inga

Inga

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är med nedan redovisat undantag upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2). Enligt punkt 4.4 i Bokföringsnämndens allmänna råd ska i princip alla för föreningen relevanta rörelsekostnader redovisas i klump under rubriken Övriga externa kostnader. Resultaträkningen i denna årsredovisning avviker från Bokföringsnämndens råd genom att rörelsekostnaderna redovisas på ett mer detaljerat sätt.

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 8.3.

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 2020 till 1 429 kronor per lägenhet. Fastighetsskatten för lokaldelen uppgick 2020 till 2 320 kronor, vilket motsvarar 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

NoterNot 1. Årsavgifter (medlemsavgifter)

Årsavgifterna fördelas efter medlemsinsatsen för respektive bostadsrätt. Medlemsinsatserna grundar sig i sin tur på lägenheternas storlek. För 2020 uppgick årsavgifterna till 7,35 kronor per insatskrona. Ytterligare information om medlemsinsatserna finns i not 12.

Not 2. Hyresintäkter - parkeringsplatser

Det finns 18 parkeringsplatser på gården som hyrs ut till medlemmar. Under 2020 uppgick hyran till 350 kronor per månad och plats.

Not 3. Hyresintäkter - lokaler

Föreningen hyr ut en mindre källarlokal till en musikstudio och ett källarförråd till en medlem.

Not 4. Förbrukningstal	2020	2019	2018	Genomsnitt 2010-2019
Fjärrvärme (MWh)	276	295	293	282
Vatten (kbm)	1 936	1 795	1 786	1 892
El (KWh)	17 054	19 911	20 490	20 792

<u>Not 5. Trädgård</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Plantering av murgröna	43 750	-	-
Inköp av parasoll	1 194	-	-
Beskärning av träd	5 200	5 900	-
Nedtagning av träd (granen)	-	16 500	-
	<u>50 144</u>	<u>22 400</u>	<u>0</u>

Not 6. 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 7. Löner och arvoden*</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Styrelse	10 995	10 000	10 000
Revisor	500	500	500
Anställd (städning, deltid)	<u>3 714</u>	<u>16 628</u>	<u>30 013</u>
Summa	15 209	27 128	40 513
Sociala kostnader och förändring av semesterlöneskuld	<u>-2 310</u>	<u>334</u>	<u>9 375</u>
Totalkostnad	12 899	27 462	49 888

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

Not 8. Byggnader och mark

<u>8.1 Anskaffningsvärden och bokförda värden</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</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

Aktiverad utgift för säkerhetsdörrar

Anskaffningsvärde år 2013	646 000	646 000
Tidigare års avskrivningar	-174 420	-148 580
Årets planenliga avskrivning	<u>-25 840</u>	<u>-25 840</u>
Bokfört nettovärde	445 740	471 580

Sammanlagt bokfört nettovärde på byggnader o mark	471 062	496 902
---	---------	---------

<u>8.2 Taxeringsvärden</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Taxeringsvärde, byggnad - bostäder	13 600 000	13 600 000
- lokal	232 000	232 000
Taxeringsvärde, mark	<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>
Summa taxeringsvärde	28 832 000	28 832 000

8.3 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.

	<u>Aktiverat belopp</u>	<u>Avskriv- ningstid</u>	<u>Årliga avskrivningar procent</u>	<u>Återstående belopp (kr)</u>	<u>Slutdatum avskrivn.</u>
Säkerhetsdörrar (2013)	646 000	25 år	4,00%	25 840	2038-03-31

8.4 Översikt över viktigare fastighetsunderhåll	Utfört år	Antal år sedan utförandet	
Fasad, grund, ytterdörrar, fönster			
- Fasadrenovering (vita partier ommålade 2003)	1974	46 år	
- Dränering och isolering av grunden (mot gården)	2000	20 år	
- Utvändig målning av entrédörrar	2004	16 år	
- Kodlås till entrédörrarna	2015	5 år	
- Utvändig målning av fönster (exkl. källarfönster)	2016	4 år	
- Lagning av källartrapp i betong på huset baksida	2020	-	
Tak			
- Yttertak (inkl. byte av takpannor)	1990	30 år	
- Montering av snörasskydd (komplettering 2011 och 2020)	1996	24 år	
- Värmekablar på plåttak och stuprör vid frontespisen	2007	13 år	
- Målning av plåttak	2016	4 år	
Trappuppgångar			
- Målning av trappuppgångar (bättringsmålning 2004)	1991	29 år	
- Säkerhetsdörrar (lägenheter, vind, källare)	2013	7 år	
Källare			
- Målning av källarkorridor	2019	1 år	
- Indragning av vatten och avlopp i uthyrd källarlokal	2011	9 år	
Tvättstuga och torkrum			
-Torktumlare	2020	-	
-Tvättmaskin 1	2003	17 år	
-Tvättmaskin 2	2005	15 år	
-Torkaggregat i torkrummet	2012	8 år	
-Målning av tvättstuga, torkrum och mangelrum	2019	1 år	
Värmesystem (anslutet till fjärrvärmenätet 1972)			
- Värmeväxlare (från fjärrvärmesystemet)	1997	23 år	
- Termostatventiler på elementen	2006	14 år	
- Cirkulationspump	2007	13 år	
- Reglersystem (utegivare och styrdon)	2016	4 år	
- Inreglering av lägenhetselementen	2016	4 år	
- Byte av ventil för inkommande fjärrvärme	2018	2 år	
Vatten och avlopp			
- Stamledningar för vatten och avlopp	2000	20 år	
<i>(huvudavloppsledningen under källargolvet är dock ursprunglig, dvs från 1929)</i>			
- Anslutningsledning till vattennätet vid Botvidsg 15	2000	20 år	
- Spolning av avloppsstammar	2017	3 år	
- Reglerutrustning (ventilställdon) för varmvattnet	2012	8 år	
El			
- Nya elledningar i gemensamma utrymmen samt trefas fram till lägenheterna	2000	20 år	
Fibernet			
- Anslutning till IP-Onlys fibernet	2016	4 år	
Järnstaket mot Botvidsgatan			
- Ommålning (staketet lyftes och riktades 1994)	2020	-	
Uthus			
- Ommålning	2013	7 år	
Sopskåp (vid Botvidsgatan 19)			
- Inköp	2002	18 år	
Övriga åtgärder			
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	Utförs vart 6 år	2017	3 år
- Energideklaration	Utförs vart 10 år	2019	1 år
- Smörjning av låscylindrar (Assa låsspray)	Utförs varje år	2020	-
- Radonmätning		2018	2 år

Not 9. Fordran på Nabo Group AB

Inbetalningar till och utbetalningar från föreningen hanteras via ett konto hos Nabo Group AB (org.nr. 559118-7496). Nabo Group AB är moderbolag till Nabo Uppsala AB, som föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med. Arrangemanget innebär att föreningen har en fordran på Nabo Group AB med det belopp som vid var tid finns på kontot. Enligt avtal med Nabo ska medlen hållas avskilda enligt lagen (1944:181) om redovisningsmedel för att därigenom vara skyddade genom separationsrätt vid en eventuell konkurs hos Nabo. Nabo har informerat föreningen om att Nabo håller medlen avskilda på klientmedelskonto hos Handelsbanken.

Not 10. 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 1 050 000 kronor. Det finns ingen bindningstid för de medel som är placerade på kontot. Per 31 december 2020 var räntan på kontot 0,30 %.

Not 11. Förändring av likvida medel

	2020	2019
Banktillgodohavanden vid årets ingång	953 555	950 292
Banktillgodohavanden vid årets utgång	956 416	953 555
Förändring under året	2 861	3 263
Fordran på Nabo Group AB vid årets ingång	376 106	166 708
Fordran på Nabo Group AB vid årets utgång	285 857	376 106
Förändring under året	-90 249	209 398
Summa förändring av likvida medel (årets kassaflöde)	-87 388	212 661

Specifikation av förändringen

Årets resultat	-56 359	131 787
Återläggning av årets avskrivningar (ingen utbetalning)	25 840	25 840
Förändring av omsättningstillgångarna (ex. likvida medel)*	-476	-9 564
Förändring av skulderna**	-56 393	64 598
Summa	-87 388	212 661

* 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.

Not 12. Medlemsinsatser

Lägenhetstyp	Insats per lägenhet	Antal lägenheter	Summa insatser
Fyra	7 500	3	22 500
Trea	6 000	12	72 000
Större tvåa (uppgång 19)	4 500	3	13 500
Mindre tvåa (uppgång 17)	3 800	2	7 600
		20	115 600

Not 13. 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.

	2020	2019
Ingående belopp vid årets början	805 839	674 351
Årets avsättning till fonden	288 320	288 320
Årets uttag ur fonden (årets reparationer)	-355 774	-156 832
Årets förändring av fonden	-67 454	131 488
Utgående belopp vid årets slut	738 385	805 839

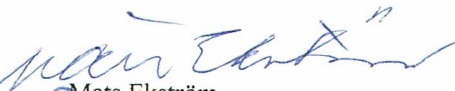
Not 14. Pantbrev

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

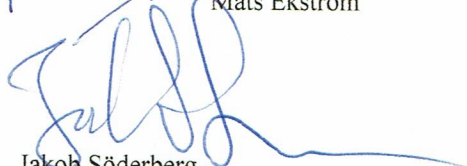
Uppsala den 16 februari 2021


Jonas Celander Guss


Lisa de Clercq


Mats Ekström


Sara Hallin


Jakob Söderberg

Min revisionsberättelse har avgivits den 17/2 2021


Hans Fredlund

Revisionsberättelse för

Bostadsrättsföreningen Göransgården

(Organisationsnummer 717600-0235)

Undertecknad revisor i Bostadsrättsföreningen Göransgården får härmed avge följande revisionsberättelse för räkenskapsåret 2020.

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 299 939 kr och årets resultat -56 359 kr, dvs det fria egna kapitalet 243 580 kr (243 579,62 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 17 /2, 2021



Hans Fredlund

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÖRANSGÅRDEN

	BUDGET 2021		BUDGET 2020	UTFALL 2020	AVVIKELSE 2020
INTÄKTER		<i>Andel per kvm</i>			
Årsavgifter	867 000	500	849 700	849 648	-52
Parkeringsavgifter	81 000		75 600	74 900	-700
Lokalhyra	58 200		54 800	54 800	0
Övriga intäkter	0		0	3 831	3 831
<i>Summa intäkter</i>	1 006 200	100% 580	980 100	983 179	3 079
KOSTNADER					
Fjärrvärme	-275 000		-280 000	-254 176	25 824
Fastighetsskötsel (UBC)	-94 000		-92 000	-93 044	-1 044
Vatten	-65 000		-56 000	-63 743	-7 743
El	-38 000		-40 000	-28 037	11 963
Fastighetsförsäkring	-36 000		-34 600	-34 589	11
Ekonomitjänster (Nabo)	-35 000		-35 000	-33 725	1 275
Städ o fönsterputs (köpta tjänster)	-35 000		-33 000	-23 275	9 725
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-31 100		-30 600	-30 900	-300
Sophämtning	-26 000		-23 000	-27 305	-4 305
Trädgård	-15 000		-15 000	-50 144	-35 144
Löner och arvoden inkl soc. avg.	-14 000		-17 000	-12 899	4 101
Övriga kostnader	-30 000		-12 000	-8 948	3 052
<i>Summa driftskostnader</i>	-694 100	-69% -400	-668 200	-660 785	7 415
Kostnader för årets underhåll (1)	-288 300		-288 300	-355 774	-67 474
Avskrivningar	-25 800		-25 800	-25 840	-40
<i>Summa underhållskostnader</i>	-314 100	-31% -181	-314 100	-381 614	-67 514
<i>Summa rörelsekostnader (drift o underhåll)</i>	-1 008 200	-100%	-982 300	-1 042 399	-60 099
RÖRELSERESULTAT	-2 000		-2 200	-59 220	-57 020
Ränteintäkter	2 000	1	2 200	2 861	661
ÅRETS RESULTAT	0		0	-56 359	-56 359
Nettoavsättning till den yttre reparationsfonden				67 454 (1)	67 454
Resultat efter nettoavsättningen till reparationsfonden			0	11 095	11 095

(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 den 3 november 2020 och reviderades den 16 februari 2021.