

Årsredovisning 2019

BRF NILS
717600-1621

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

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 1939-06-06.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 14:1 på adressen Botvidsgatan 16 i Uppsala. Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 1 370 kvm.

Styrelsens sammansättning

Vasilios Stavropoulos	Ordförande
Lisa Bäckström	Sekreterare
Gunnar Bergh	Ledamot
Ylva Enström	Ledamot
Åsa Höök	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Daniel Agnemyr	Revisor, avgått under året
Charlotte Schildmeijer	Revisor
Beatrice Stenmark	Revisorsuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-02. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1993-1994	Stamreovering m.m.
2011	Fönsterbyten
2014	Installation av säkerhetsdörrar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel	UBC
Trappstäd	Luthagens städ
El samt fjärrvärme	Vattenfall
Vatten samt sopor	Uppsala Vatten
Pappersförpackningar samt tidningar	Returpapperscentralen
Fastighetsförsäkring	Gjensidige
Kabel-TV	Telenor
Sotning av ventilationskanaler	Åke Huss
Nyckelhantering	Certego

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övrigt

Energideklaration har genomförts.

Stamspolning har genomförts.

Radonmätning har utförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 48 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 123 682	1 069 244	1 063 011	1 067 221
Resultat efter fin. poster	159 623	104 140	129 880	153 465
Soliditet, %	25	20	20	18
Kassalikviditet %	338	277	254	201
Yttre fond	1 066 050	946 050	826 050	706 050
Taxeringsvärde	23 849 000	18 536 000	18 536 000	18 536 000
Bostadsyta, kvm	1 370	1 370	1 370	1 370
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	780	742	742	743
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 839	2 922	3 004	3 087
Genomsnittlig skuldränta, %	1,86	1,82	1,80	2,13

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	98 000	-	-	98 000
Fond, yttre underhåll	946 050	-	120 000	1 066 050
Reservfond	6 600	-	-	6 600
Balanserat resultat	56 387	104 140	-120 000	40 527
Årets resultat	104 140	-104 140	159 623	159 623
Eget kapital	1 211 177	0	159 623	1 370 801

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	40 527
Årets resultat	159 623
Totalt	200 151

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	120 000
Balanseras i ny räkning	80 151
	200 151

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 123 682	1 084 840
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 123 682	1 084 840
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-638 796	-663 113
Övriga externa kostnader	7	-51 309	-51 889
Personalkostnader	8	-51 042	-31 048
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-149 328	-160 766
Summa rörelsekostnader		-890 476	-906 815
Rörelseresultat		233 206	178 025
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	65
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-73 583	-73 950
Summa finansiella poster		-73 583	-73 885
Resultat efter finansiella poster		159 623	104 140
Årets resultat		159 623	104 140

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	4 191 136	4 331 944
Maskiner och inventarier	11	9 241	17 761
Summa materiella anläggningstillgångar		4 200 377	4 349 705
Summa anläggningstillgångar		4 200 377	4 349 705
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 451	54 473
Övriga fordringar	12	1 405	5 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	48 683	47 375
Summa kortfristiga fordringar		61 539	107 672
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 283 970	1 066 376
Summa kassa och bank		1 283 970	1 066 376
Summa omsättningstillgångar		1 345 509	1 174 048
Summa tillgångar		5 545 886	5 523 753

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		98 000	98 000
Uppskrivningsfond		6 600	6 600
Fond för yttre underhåll		1 066 050	946 050
Summa bundet eget kapital		1 170 650	1 050 650

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		40 527	56 387
Årets resultat		159 623	104 140
Summa fritt eget kapital		200 151	160 527

Summa eget kapital		1 370 801	1 211 177
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	3 776 911	3 889 879
Summa långfristiga skulder		3 776 911	3 889 879

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		112 968	112 968
Leverantörsskulder		80 118	122 587
Skatteskulder		2 830	2 220
Övriga kortfristiga skulder		20	1 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	202 238	183 914
Summa kortfristiga skulder		398 174	422 697

Summa eget kapital och skulder		5 545 886	5 523 753
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 066 376	954 069
Resultat efter finansiella poster	159 623	104 140
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	149 328	160 766
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	308 951	264 906
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	46 133	-73 793
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-24 523	34 161
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	330 562	225 275
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-112 968	-112 968
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-112 968	-112 968
Årets kassaflöde	217 594	112 307
Likvida medel vid årets slut	1 283 970	1 066 376

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Nils har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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	2 %
Fastighetsförbättringar	2-3,33 %
Maskiner och inventarier	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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Andrahandsuthyrning	5 306	15 356
Hysesintäkter, p-platser	50 400	52 100
Årsavgifter, bostäder	1 067 976	1 017 144
Övriga intäkter	0	240
Summa	1 123 682	1 084 840

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	9 990	0
Fastighetsskötsel	73 876	71 876
Snöskottning	2 125	0
Städning	30 669	30 084
Övrigt	3 797	3 759
Summa	120 457	105 719

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	49 929	94 391
Summa	49 929	94 391

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	50 267	44 373
Fjärrvärme	243 565	246 054
Sophämtning	28 101	23 874
Vatten	45 339	51 568
Summa	367 272	365 868

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	13 376	11 142
Fastighetsskatt	51 439	50 829
Kabel-TV	36 324	35 164
Summa	101 139	97 135

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	40 252	39 444
Bankkostnader	2 817	3 300
Datakommunikation	2 211	0
Förbrukningsmaterial	0	2 476
Postbefordran	207	0
Övriga externa kostnader	2 441	6 669
Övriga förvaltningskostnader	3 381	0
Summa	51 309	51 889

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	11 042	6 048
Styrelsearvoden	40 000	25 000
Summa	51 042	31 048

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	73 583	73 950
Summa	73 583	73 950

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 122 559	7 122 559
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 122 559	7 122 559
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 790 615	-2 638 375
Årets avskrivning	-140 808	-152 240
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 931 423	-2 790 615
Utgående restvärde enligt plan	4 191 136	4 331 944
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 500</i>	<i>29 500</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 049 000	10 336 000
Taxeringsvärde mark	11 800 000	8 200 000
Summa	23 849 000	18 536 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	428 696	428 696
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	428 696	428 696
Ingående ackumulerad avskrivning	-410 935	-402 409
Avskrivningar	-8 520	-8 525
Utgående ackumulerad avskrivning	-419 455	-410 935
Utgående restvärde enligt plan	9 241	17 761

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 405	5 824
Summa	1 405	5 824

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	18 844	18 469
Försäkringspremier	3 481	0
Förvaltning	10 309	10 063
Kabel-TV	6 093	5 861
Vatten	4 131	4 331
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 824	8 651
Summa	48 683	47 375

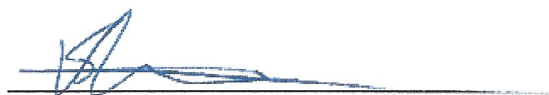
Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2021-06-01	2,03 %	1 599 461	1 638 001
Stadshypotek	2021-06-01	1,65 %	1 460 418	1 514 846
Stadshypotek	2020-03-20	1,95 %	830 000	850 000
Summa			3 889 879	4 002 847
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>112 968</i>	<i>112 968</i>

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	4 244	3 885
Fjärrvärme	31 046	32 422
Förutbetalda avgifter/hyror	112 392	114 351
Sociala avgifter	12 568	0
Utgiftsräntor	488	401
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 500	32 855
Summa	202 238	183 914

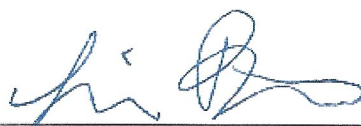
Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 795 100	5 795 100
Summa	5 795 100	5 795 100

Underskrifter

Uppsala, 2020 - 03 - 02
Ort och datum



Vasilios Stavropoulos
Ordförande



Lisa Bäckström
Sekreterare



Gunnar Bergh
Ledamot



Ylva Enström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 02



Ordinarie
Charlotte Schildmeijer
Revisor