Årsredovisning
2019

BRF HUSKORNET
716401-4081

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

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

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 1986-06-30.

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

Fastigheten
Föreningen äger och förvaltar fastigheten FJÄRDINGEN 18:1 på adressen Gropgränd 5 i Uppsala. Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 574 kvm och 3 lokaler om 180 kvm.

Försäkring
Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Styrelsens sammansättning

Amanda Birgersson Thor	Ordförande
Shala Berntsson	Ledamot
Akam Kamal Amin	Ledamot
Anders Matspers	Suppleant
Per Johansson	Suppleant
Sven Nilsson	Suppleant

Valberedning
Kajsa Haglund och Gunilla Lindberg.

Firmateckning
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Revisorer

Anders Hellström	Revisor	
Majid Asgari	Revisor	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Tidigare utförda underhåll

2010/-11	Renovering av fönster.
2011	Åtgärdat avloppskanaler.
2012	Byte av radiatortermostater.
2014	Lagning puts på fasad samt balkonger.
2015	Arbetsbrygga monterad på taket.
2015	Restaurangens fläkt utbytt och isolerad.
2015	Garantibesiktning av fönstermålning utförd och brister åtgärdade.
2016	Alla takkupor renoverade.
2017	Underhållsplan upprättats genom Densia.
2017	Radontätning i en lägenhet har utförts.
2017	Ombyggnation av förråden för att undvika fuktskador samt installation av avfuktare i 5ans källare.
2017/18	Installation av radonsugar under gårdshuset och i 12ans källare.
2017/18	Omdränering och värmeisolering av gårdshusets grund mot Brf Länngrenska Gården.
2017/2018	Omputsning av gårdshusets vägg mot Länngrenska pga skador från vildvin och syrenträd.
2019	Bitvis förbättring av puts på ytterväggar.
2019	Hissen renoveras och moderniseras.

Planerade underhåll

April 2020	Taket på höghusen byts ut (uppskjutet från 2019)
Våren 2020	Renovering av fönster utvändigt.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala AB
Städning	Städarna AB
Teknisk Förvaltning	Robert Hybinette
Internetleverantör	Comhem AB
Fastighetsskötsel (snöröjning, grusning)	Dahléns Markteknik AB
Sophämtning	Returpapperscentralen, Suez Recycling AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Årets resultat är minus 320 000 kr. Det negativa resultatet beror bland annat på renovering av hissen under året. Föreningen har ett överskott i kassan om drygt en miljon kronor som täcker förlusten. Takrenovering är upphandlat under verksamhetsår 2018 till en kostnad om 2.268.000 kronor. Renoveringen sköts upp till år 2020 eder plåtfirmans önskemål, för detta får föreningen 5% avdrag på den avtalade kostnaden. Styrelsen avser ta upp ett banklån under år 2020 för att finansiera renoveringen. Banklånet beräknas till 1.668.000 kronor. Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som god och ser inga behov av att ändra hyresavgifterna.

Förändringar i avtal
Inga nya avtal har ingåtts under året. Föreningens städavtal med Allt-i-Städ AB har överlåtits till Städarna AB, föreningen har kvar befintliga vilkor. Våra nya hyresgäster tillträdde tandläkar- respektive restauranglokalen med befintliga avtalsvillkor.

Vid årskiftet 2018/2019 ingick föreningen ett avtal med Sundström Projekt AB gällande byggledning och projektledning vid omläggning plåttak.

Övriga uppgifter
* En ny tvättmaskin har köpts in till tvättstugan.

* Brandsläckare har monterats på alla våningar i båda trapphus.

Medlemsinformation
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 416 858	1 409 977	1 403 726	1 407 714
Resultat efter fin. poster	-321 122	-85 489	179 742	337 135
Soliditet, %	69	69	69	69
Kassalikviditet %	278	356	409	385
Yttre fond	606 315	608 493	536 706	470 706
Taxeringsvärde	33 001 000	23 929 000	23 929 000	23 929 000
Bostadsyta, kvm	1 576	1 579	1 579	1 579
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	625	624	624	624
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 595	4 638	4 690	4 742
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	24	21	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	158	172	154	142
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	27	25	35
Genomsnittlig skuldränta, %	1,25	1,23	1,35	1,70
Belåningsgrad, %	31,81	32,02	32,22	32,17

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital
Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	12 692 667	-	-	12 692 667
Upplåtelseavgifter	2 758 477	-	-	2 758 477
Fond, yttre underhåll	608 493	-	-2 178	606 315
Balanserat resultat	971 813	-85 489	2 178	888 502
Årets resultat	-85 489	85 489	-321 122	-321 122
Eget kapital	***16 945 961***	***0***	***-321 122***	***16 624 838***

Resultatdisposition
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	888 502
Årets resultat	-321 122
Totalt	**567 379**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	99 003
Att från yttre fond i anspråk ta	-40 772
Balanseras i ny räkning	509 148
	567 379

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		1 416 858	1 410 337
Rörelseintäkter		8 627	33 141
Summa rörelseintäkter		***1 425 485***	***1 443 478***
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 353 012	-1 142 867
Övriga externa kostnader	8	-101 823	-92 349
Personalkostnader	9	-62 249	-69 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-138 372	-133 833
Summa rörelsekostnader		***-1 655 455***	***-1 438 441***
Rörelseresultat		**-229 971**	**5 037**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-91 152	-90 526
Summa finansiella poster		***-91 152***	***-90 526***
Resultat efter finansiella poster		**-321 122**	**-85 489**
Årets resultat		**-321 122**	**-85 489**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	22 760 218	22 872 310
Markanläggningar	12	138 964	151 600
Maskiner och inventarier	13	122 466	100 827
Summa materiella anläggningstillgångar		*23 021 649*	*23 124 738*
Summa anläggningstillgångar		*23 021 649*	*23 124 738*
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 422	91 812
Övriga fordringar	14	3 468	18 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	66 555	67 864
Summa kortfristiga fordringar		*100 445*	*178 138*
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 090 410	1 332 280
Summa kassa och bank		*1 090 410*	*1 332 280*
Summa omsättningstillgångar		*1 190 855*	*1 510 418*
Summa tillgångar		**24 212 504**	**24 635 156**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 451 144	15 451 144
Fond för yttre underhåll		606 315	608 493
Summa bundet eget kapital		***16 057 459***	***16 059 637***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		888 502	971 813
Årets resultat		-321 122	-85 489
Summa fritt eget kapital		***567 379***	***886 324***
Summa eget kapital		***16 624 838***	***16 945 961***
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	7 158 702	7 241 014
Summa långfristiga skulder		***7 158 702***	***7 241 014***
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		82 312	82 312
Leverantörsskulder		90 663	60 375
Övriga kortfristiga skulder		20 440	31 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	235 548	273 585
Summa kortfristiga skulder		***428 963***	***448 181***
Summa eget kapital och skulder		**24 212 504**	**24 635 156**

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	**1 332 280**	**1 445 425**
Resultat efter finansiella poster	-321 122	-85 489
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	138 372	133 833
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	**-182 750**	**48 344**
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	77 693	-80 514
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-19 218	70 773
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	**-124 275**	**38 602**
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-35 283	-69 435
Kassaflöde från investeringar	**-35 283**	**-69 435**
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-82 312	-82 312
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-82 312**	**-82 312**
Årets kassaflöde	**-241 870**	**-113 145**
Likvida medel vid årets slut	**1 090 410**	**1 332 280**

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Huskornet 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,5-5 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 1 377 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 långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Avfallshantering, moms	54 000	54 000
Deb. fastighetsskatt, moms	11 112	0
Hyresintäkter lokaler, moms	265 278	271 188
Hyresintäkter p-plats, moms	6 000	6 000
Hyresintäkter, bostäder	81 864	80 184
Hyresintäkter, p-platser	13 200	13 200
Påminnelseavgift	0	360
Årsavgifter, bostäder	985 404	985 405
Öres- och kronutjämning	0	-1
Övriga intäkter	8 627	33 142
Summa	***1 425 485***	***1 443 478***

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktningskostnader	3 338	0
Fastighetsskötsel	52 820	71 600
Hiss serviceavtal	2 531	1 250
Mark/gård/utemiljö Planteringar	28 908	0
Snöskottning	29 525	14 061
Städning	45 879	30 550
Trädgårdsarbete	10 039	6 531
Övriga köpta tjänster	0	6 431
Summa	***173 040***	***130 423***

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	262 184	349 983
Summa	***262 184***	***349 983***

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Tak	0	0
Övrigt	0	73 965
Summa	***0***	***73 965***

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	42 134	42 658
Sophämtning	29 709	55 683
Uppvärmning	276 456	300 731
Vatten	52 158	47 238
Summa	***400 457***	***446 310***

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	28 824	24 428
Fastighetsskatt	56 927	47 367
Kabel-TV	77 658	70 391
Reparation hissar	353 922	0
Summa	***517 331***	***142 186***

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	40 189	40 070
Bankkostnader	2 260	2 478
Datakommunikation	329	476
Extradebitering förvaltn.	3 084	2 464
Förbrukningsinventarier	0	3 501
Förbrukningsmaterial	0	1 343
Inkasso	246	0
Juridiska kostnader	0	5 985
Konsultkostnader	40 772	23 241
Postbefordran	363	688
Serv.avg branschorg.	4 430	4 350
Styr.möte/stämma/städdag	7 181	0
Övr förvaltningskostnader	900	0
Övriga externa kostnader	2 068	7 752
Summa	***101 823***	***92 349***

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Revisionsarvode	5 000	3 000
Sociala avgifter	13 752	15 592
Styrelsearvode	43 497	50 800
Summa	***62 249***	***69 392***

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	91 080	90 500
Övriga räntekostnader	72	26
Summa	***91 152***	***90 526***

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	24 952 902	24 952 902
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 952 902	24 952 902
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 080 592	-1 968 500
Årets avskrivning	-112 092	-112 092
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 192 684	-2 080 592
Utgående restvärde enligt plan	**22 760 218**	**22 872 310**
I utgående restvärde ingår mark med	*4 085 000*	*4 085 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 813 000	15 944 000
Taxeringsvärde mark	14 188 000	7 985 000
Summa	***33 001 000***	***23 929 000***

Not 12, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	252 667	252 667
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	252 667	252 667
Ingående ackumulerad avskrivning	-101 067	-88 433
Årets avskrivning	-12 636	-12 633
Utgående ackumulerad avskrivning	-113 703	-101 067
Utgående restvärde enligt plan	**138 964**	**151 600**

Not 13, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	210 989	141 554
Inköp	35 283	69 435
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	246 272	210 989
Ingående ackumulerad avskrivning	-110 162	-101 055
Avskrivningar	-13 644	-9 108
Utgående ackumulerad avskrivning	-123 806	-110 162
Utgående restvärde enligt plan	**122 466**	**100 827**

Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skatt under utbetalning	2 847	0
Skattefordringar	0	12 407
Skattekonto	621	6 055
Summa	***3 468***	***18 462***

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	26 709	26 396
Förvaltning	10 173	9 991
Kabel-TV	19 505	19 456
Räntor	5 313	0
Vatten	-3 045	4 270
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 899	7 751
Summa	***66 555***	***67 864***

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Handelsbanken	2022-01-30	1,20 %	3 063 549	3 096 401
Handelsbanken	2021-01-30	1,43 %	2 037 361	2 059 209
Handelsbanken	2021-01-30	1,15 %	2 140 104	2 167 716
Summa			***7 241 014***	***7 323 326***
Varav amorteras inom 12 månader			*82 312*	

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräkn arvode bokslut	46 500	0
El	3 787	8 202
Förutbetalda avgifter/hyror	129 548	129 009
Uppkost fastsköts	4 197	0
Uppl lagst sociala avg	14 610	0
Uppvärmning	36 906	61 792
Utgiftsräntor	0	10 843
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	63 738
Summa	***235 548***	***273 585***

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	17 337 000	17 337 000
Summa	***17 337 000***	***17 337 000***

Underskrifter

Uppsala, 2020-03-16
Ort och datum

Amanda Birgersson Thor
Ordförande

Shala Berntsson
Ledamot

Akam Amin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-16

Anders Hellström
Revisor

Revisionsberättelse för Brf Huskornet (org.nr 716401-4081) gällande räkenskapsåret 2019

Till föreningsstämman i Brf Huskornet den 2 april 2020

Granskning

Vid min granskning har jag funnit följande:

Förvaltningsberättelsen, som är styrelsens beskrivning av verksamheten under det gångna kalenderåret och planerna för den närmaste framtiden, ger en god bild av föreningens verksamhet.

Styrelseprotokollen är förda i god ordning.

De avtal föreningen har med försäkringsbolag och leverantörer av tjänster samt hyresavtal för lokaler och bilplatser är likaså i sin ordning.

Inkommande fakturor till Brf Huskornet har blivit korrekt attesterade av styrelsen.

Sedan 2011 har Huskornet anlitat samma förvaltare av föreningens ekonomi. Dess nuvarande namn är Nabo. Den resultaträkning och balansräkning, som Nabo presenterar, ger en rättvisande bild av Brf Huskornets finansiella resultat under 2019 och finansiella ställning per den 31 dec 2019.

Styrelsens medlemmar har inte handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar.

De synpunkter jag i övrigt haft på styrelsens förvaltning har jag samlat i en PM till styrelsen.

Uttalanden

Jag har genomfört denna revision i enlighet med god revisionssed och anser mig därför ha rimlig grund för följande två uttalanden:

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer Brf Huskornets resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2019.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Borlänge den 12 mars 2020

Anders Hellström
Brf Huskornets revisor