

Årsredovisning

Brf Uppsala Ekeby 1

716401-2465

Styrelsen för Brf Uppsala Ekeby 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Uppsala Ekeby 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av sex flerbostadshus med totalt 100 stycken bostadsrätter samt fyra stycken kvartersgårdar. Därutöver finns 51 stycken garage, 56 stycken parkeringsplatser varav 18 stycken med motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

22 st 2 rum och kök
26 st 3 rum och kök
32 st 4 rum och kök
20 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 8 960,5 kvm.

Föreningens fastigheter hade vid räkenskapsårets utgång ett taxeringsvärde om 159 000 000 kr, varav markvärdet motsvarar 73 000 000 kr och byggnadsvärdet 86 000 000 kr.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Vardia Försäkring till den 31 december 2019 och därefter hos Gjensidige..

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Veterankraft, lokalvården har utförts av LME Fastighetsservice AB till och med den 30 juni 2020 och därefter har den utförts av Veterankraft.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid räkenskapsårets utgång upplåtna med bostadsrätt.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019-11-21 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Serdar Gürbüz	ordförande
Stefan Blom	ledamot
Patrik Johansson	ledamot
Maria Björkman	ledamot
Lena Källgren Rommel	ledamot
Lars-Göran Larm	suppleant
Tomas Engvall	suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 stycken protokollförda möten.

Revisorer

Anita Lakström	ordinarie
Lorenzo Casini	suppleant

Valberedning

Ingmar Fröjd	sammankallande
Bo Östling	
Lorenzo Casini	
Christer Solander	

Representanter Ekeby-Flogsta Samrådskommitté

Charlotta Porsö
Britta Zetterberg Blom

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-05

Medlemsinformation

Föreningen har 135 medlemmar fördelade på 100 lägenheter.

Under året har fyra medlemmar lämnat föreningen och sex nya medlemmar har tillkommit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgår totalt till 20 100 000 kronor, lånen är fördelade på tre olika lån placerade hos Nordea Hypotek AB.

Föreningens underhåll och likviditet

Styrelsen har under året genomfört den årliga besiktningen av föreningens fastigheter och fastigheterna är i gott skick.

Under året har sedvanligt löpande underhåll utförts.

Historiska nyckeltal

År	2019-2020	2018-2019	2017-2018	2016-2017	2015-2016
Nettoomsättning, tkr	4 595	4 573	4 576	4 571	4 571
Resultat efter finansiella poster, tkr	942	-1 249	-1 643	200	-613
Soliditet %	24	21	25	30	29
Eget kapital, tkr	6 637	5 695	6 944	8 587	8 387
Taxeringsvärde, tkr	159 000	159 000	126 400	126 400	126 400
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	481	481	481	481	481
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	2243	2 302	2 132	2 176	2 272
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	12,64	12,97	15,11	15,43	16,11
Genomsnittlig skuldränta %	0,78	0,71	0,54	0,5	0,5
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	62	62	62	62	60
Anspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	226	268	90	182	68
Antal överlåtelse	3	7	6	6	3
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	31 012	32 516	30 502	33 148	33 542

UBA= uthyrningsbar area

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 195 500	2 060 279	2 688 271	-1 249 486
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 249 486	1 249 486
Förändring av yttre fond		-1 473 952	1 473 952	
Årets resultat				942 090
Belopp vid årets utgång	2 195 500	586 327	2 912 737	942 090

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 912 737
Årets resultat	942 090
<i>Summa</i>	<i>3 854 827</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	555 000
lanspråktagande av yttre fond	-34 174
Balanseras i ny räkning	3 334 001
<i>Summa</i>	<i>3 854 827</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

RESULTATRÄKNING

		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 594 706	4 573 110
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 594 706	4 573 110
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5	-2 550 680	-4 753 787
Personalkostnader	6	-247 918	-236 189
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-552 870	-552 870
Kommunal fastighetsavgift		-142 900	-137 700
Summa rörelsekostnader		-3 494 368	-5 680 546
Rörelseresultat		1 100 338	-1 107 436
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		370	150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 618	-142 200
Summa finansiella poster		-158 248	-142 050
Resultat efter finansiella poster		942 090	-1 249 486
Resultat före skatt		942 090	-1 249 486
Årets resultat		942 090	-1 249 486

BALANSRÄKNING

		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	25 412 611	25 965 481
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		25 412 611	25 965 481
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		25 413 111	25 965 981
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	2 438
Övriga fordringar		564	564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	73 410	49 515
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		73 974	52 517
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 869 195	996 293
<i>Summa kassa och bank</i>		1 869 195	996 293
Summa omsättningstillgångar		1 943 169	1 048 810
SUMMA TILLGÅNGAR		27 356 280	27 014 791

		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 195 500	2 195 500
Fond för yttre underhåll		586 327	2 060 279
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 781 827</i>	<i>4 255 779</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 912 737	2 688 271
Årets resultat		942 090	-1 249 486
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>3 854 827</i>	<i>1 438 785</i>
Summa eget kapital		6 636 654	5 694 564
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	19 400 000	20 125 000
Summa långfristiga skulder		19 400 000	20 125 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		213 535	303 353
Skatteskulder		14 222	11 134
Övriga skulder		700 000	500 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	391 869	380 740
Summa kortfristiga skulder		1 319 626	1 195 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 356 280	27 014 791

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,5	66

Not 1	Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
	Årsavgifter	4 313 688	4 313 688
	Hyra garage	215 000	195 000
	Hyra parkeringsplatser	64 017	60 770
	Gästrum	2 000	3 400
	Öresavrundning	0	2
	Övriga fakturerade kostnader	–	250
	Summa	4 594 705	4 573 110

Not 2	Planerat underhåll
-------	--------------------

I enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd redovisas fonden för yttre underhåll som bundet eget kapital. Anspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut. Behörigt organ är föreningsstämman.

Årets planerade underhåll består av byggande av cykeltak 34 174 kr.

Det planerade underhållet föregående år bestod av målning av tak 1 137 819 kr, tvättning av balkonger 56 375 kr, fortsatt utbyte av armaturer 48 144 kr samt byggnation av cykelförvaring, plåtarbeten på tvättstugor och garagelängor samt en del fasadarbeten på desamma 786 614 kr.

Not 3	Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
	Fastighetsskötsel	21 393	26 502
	Snöröjning/sandning	24 376	35 941
	Städning, grundavtal	52 172	51 510
	Städning, arbete utöver avtal	3 694	2 500
	Hiss, besiktning	2 450	2 313
	Hiss, serviceavtal	15 879	15 397
	El	287 926	349 996

Uppvärmning	1 025 826	1 021 417
Vatten	413 161	389 429
Renhållning	101 372	101 290
Fastighetsförsäkring	115 605	107 041
Kabel-TV	1 424	1 410
Övriga serviceavtal	5 237	5 140
Trädgårdsskötsel	21 587	39 398
Övriga besiktningar/kontroller	3 450	–
Summa	2 095 552	2 149 284

Not 4	Övriga rörelsekostnader	2019/2020	2018/2019
	Förbrukningsinventarier	18 087	25 962
	Förbrukningsmaterial	20 581	31 986
	Telefon och porto	7 592	8 034
	Bredband och hemsida för föreningen	8 681	8 201
	Revisionsarvoden	6 000	6 000
	Ekonomisk förvaltning	76 291	73 625
	Övriga förvaltningskostnader	18 528	22 590
	Bankkostnader	3 052	3 010
	Övriga främmande tjänster	6 670	38 930
	Medlemsavgifter	2 000	2 000
	Summa	167 482	220 338

Not 5	Löpande reparationer & underhåll	2019/2020	2018/2019
	Reparationer	73 814	170 230
	Tvättstuga	12 772	34 321
	Ventilation	76 693	69 102
	Hissar	22 523	13 163
	Planteringar, träd & buskar	58 393	55 226
	VA	2 399	13 169
	El	6 877	–
	Summa	253 471	355 211

Not 6	Personal	2019/2020	2018/2019
	Medelantalet anställda	0	0

Not 7	Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	36 858 000	36 858 000
	Mark	2 932 000	2 932 000
	Utgående anskaffningsvärden	39 790 000	39 790 000
	Ingående avskrivningar	-13 824 519	-13 271 649
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-552 870	-552 870
	Utgående avskrivningar	-14 377 389	-13 824 519
	Redovisat värde	25 412 611	25 965 481

Not 8	Förutbetalda kostnader	2020-08-31	2019-08-31
	Försäkringpremie	39 511	36 584
	Serviceatal, hissar	1 326	1 288
	Ekonomisk förvaltning	28 251	6 823
	Medlemsavgift	0	667
	Siemens	3 604	3 435
	Telenor	718	718
	Summa	73 410	49 515

Not 9	Långfristiga skulder	2020-08-31	2019-08-31
	Nordea Hypotek, 0,79 % omsätts 2021-05-31	11 575 000	12 000 000
	Nordea Hypotek, 0,79 % omsätts 2021-05-31	6 700 000	6 700 000
	Nordea Hypotek, 0,71 % omsätts 2020-09-07	1 825 000	1 925 000
	Avgår kortfristig del	-700 000	-500 000
	Summa	19 400 000	20 125 000

Den kortfristiga delen av låneskulden avser det belopp som föreningen skall amortera under det kommande räkenskapsåret enligt gällande lånevillkor. Detta belopp återfinns i balansräkningen under posten "övriga skulder".

Lånet som omsattes 2020-09-07 åsattes en ny ränta om 0,67 % till och med 2021-09-07.

Not 10	Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
	Upplupet revisionsarvode	6 000	6 000
	Upplupna sociala avgifter	1 885	1 885
	Upplupna räntekostnader	3 941	6 854
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	375 211	366 000
	Ekeby Flogsta Samrådskommitté	1 333	—
	Lokalvård augusti	3 500	—
	Summa	391 870	380 739

Not 11	Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
	Fastighetsinteckningar	37 041 000	37 041 000
	Summa ställda säkerheter	37 041 000	37 041 000

UNDERSKRIFTER

Uppsala

Serdar Gürbüz

Stefan Blom

Patrik Johansson

Maria Björkman

Lena Källgren Rommel

Min revisionsberättelse har lämnats

Anita Lakström
Revisor

Kompletterande information till Årsredovisningen 20200831

<u>Förbrukning</u>	<u>2019-2020</u>	<u>2018-2019</u>	<u>2017-2018</u>	<u>2016-2017</u>	<u>2015-2016</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	32	39	39	34	30
Vattenkostnad kr/kvm UBA	46	43	38	35	33
Värmekostnad kr/kvm UBA	114	114	116	113	116
Sophantering kr/kvm UBA	11	11	11	12	11

UBA= uthyrningsbar area

Föreningens kommande ekonomiska situation

Föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar.

Årsavgifterna kommer inte att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det väsentliga är att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.

Föreningens underhåll och likviditet

För att säkerställa byggnadernas underhåll och långsiktiga värde har föreningen upprättat en underhållsplan.

Avsättning till yttre fonden bör, enligt underhållsplanen, göras med 555 000 kr, föreningens underhållsplan har uppdaterats under räkenskapsåret 2015-2016.

I enlighet med föreningens stadgar ska avsättning till yttre fastighetsunderhåll ske med ett belopp som minst motsvarar 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus, 110 574 kr.

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

<u>Utfört planerat underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Tkr</u>
Cykeltak	2019-2020	34
Utbyte av armaturer	2018-2019	48
Takmålning	2018-2019	1138
Tvättning av balkonger	2018-2019	56
Ny cykelförvaring, fasadarbeten garage/tvättstugor	2018-2019	292
Bokningstavlor till tvättstuga	2017-2018	37
Kompletteringar dusch och bastu	2017-2018	68
Utbyte armaturer	2017-2018	68
OVK	2017-2018	111
Målning och kompl. av tak	2017-2018	1828
Fasader garage	2017-2018	292
Renovering dusch och bastu	2016-2017	387
Målning trapphus	2016-2017	30
Fasader garage	2016-2017	311
Byte armaturer	2016-2017	11
Nyckelbrickssystem hissar och entréer	2016-2017	<u>68</u>

Byte garageportar	2015-2016	719
Hissmodernisering, färdigställd	2015-2016	912
Hissmodernisering, påbörjat arbete	2014-2015	228
Nytt bokningssystem till tvättstugor	2014-2015	290
Ventilationsåtgärder	2014-2015	93
Renovering kvarterslokaler	2013-2014	770
Fläktar, lagerbyte	2013-2014	51
OVK-besiktning samt följdåtgärder	2013-2014	236
Lekredskap	2013-2014	54
Markarbeten & utbyte av utomhusbelysning	2012-2013	919
Markarbeten	2011-2012	3746
OVK-besiktning	2010-2011	16

Under 2021 kommer föreningen att använda årets vinst till att installera solceller. Föreningen har enligt underhållsplanen en hel del åtgärder att utföra på fastigheten vilket framgår av tabellen nedan. Därutöver kommer föreningen att öka amorteringstakten på fastighetslånerna för att stärka föreningens ekonomi på längre sikt.

<u>Prognos kassaflöde, tkr</u>	<u>2020-2021</u>	<u>2021-2022</u>	<u>2022-2023</u>	<u>2023-2024</u>
IB Likvida medel	1943	1562	1770	930
Årsavgifter	4433	4443	4576	4714
Hysesintäkter	295	295	295	295
Summa inbetalningar	4728	4738	4871	5009
Löpande reparationer	-410	-418	-427	-435
Planerat underhåll	-970	-230	-1250	-250
Fastighetsavgift	-147	-150	-153	-156
Driftkostnader	-2192	-2236	-2281	-2326
Övriga rörelsekostnader	-231	-236	-240	-245
Styrelsearvoden och personalkostnader	-304	-310	-316	-323
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-155	-150	-145	-140
Amorteringar	-700	-800	-900	-1000
Summa utbetalningar	-5109	-4530	-5712	-4875
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	1562	1770	930	1064
Antagen inflation %	2			
Antagen snitträntekostnad %	0,78	0,78	0,78	0,78

Utgångspunkten för ovanstående prognos beträffande föreningens framtida kassaflöde är budgeten för 2020-2021 och bygger i övrig på följande antaganden

- 3% höjning årligen av årsavgifterna och oförändrade hyresintäkter
- att kostnaderna ökar med 2% per år
- att räntenivån för föreningens fastighetslån är oförändrad
- att föreningens underhållsplan följs