



Dagordning föreningsstämma 2021 05 09

1. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängd
3. Val av en eller två justeringsmän
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordning
6. Styrelsens årsredovisning och revisorernas revisionsberättelse
7. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt hur vinsten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelsen
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöter, revisorer och ansvarig för uthyrning av Spolen
10. Beslut om antalet styrelseledamöter som ska väljas
11. Val av ordförande för 1 år
12. Val av övriga styrelseledamöter
13. Val av revisorer
14. Val av valberedning
15. Behandling av motioner
16. Övriga frågor
17. Stämmans avslutning!

Styrelsen för Brf Kungsängen 3, Uppsala Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark, som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrättslägenheten. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kungsängen 23:7 i Uppsala kommun med gatuadressen Siktargatan 20 och Kungsängsgatan 57 E-F.
Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 42 bostadsrätter omfattande;
12 st. 2 rum och kök
21 st. 3 rum och kök
9 st. 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 3 407 kvm. Inom fastigheten finns en samlingslokal med ett övernattningsrum samt 31 st. garageplatser. Föreningen har gällande fastighetsförsäkring i If skadeförsäkring AB Stockholm. I försäkringen ingår det s.k. bostadsrättstillägget för varje lägenhet.

Styrelsen 2020

Roger Elsborg, ordförande
Kent Ersson, vice ordförande & sekreterare
Anna Norell, kassör
Kjell Sporrang, teknikansvarig
Lars-Olov Johansson, information

Revisorer

Rune Engvall	omval
Bengt Nordqvist	omval

Valberedning

Gunilla Clevhult	omval
Ulf Geijer	omval
Jan Palveus	omval

Uthyrningsansvarig Spolen/gästrum

Jan Palveus

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-26

Styrelsen har under 2020 haft 10 protokollförda sammanträden. 9 styrelsemöten och ett konstituerande.

Fastighetsförvaltning

- Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Mediator AB, Uppsala samt har;
- avtal med Riksbyggen om fastighetsskötsel och städ
- avtal med KONE AB för hisservice.
- avtal med Com Hem för bredband samt TV
- avtal med Returpapperscentralen för återvinningshantering
- avtal med Telia för hisstelefon
- avtal med Fortum för el, Vattenfall för elnät effekttariff samt fjärrvärme
- avtal med Infometric för mätinsamling av el
- avtal med Uppsala vatten för VA och avfallshantering
- avtal med eGain för värmereglering
- avtal med Riksbyggen för hyra av entrémattor
- avtal med If skadeförsäkring AB för fastighetsförsäkring
- avtal med Fastum angående underhållsplan
- avtal med Åke Huss för ventilation

Ekonomi

Ekonomin är stabil. Föreningen sätter av extra pengar till underhållsfond utöver det som går till den stadsegenliga avsättningen till yttre underhållsfond.

Styrelsens bedömning är att de intäkter som föreningen för närvarande har inte täcker de kostnader som behövs för avsättning till underhåll, räntor, amorteringar och driftkostnader. Beslut har fattats att höja avgifterna med 2% från och med 2021-01-01. Styrelsen har diskuterat att höja amorteringen. Detta har delvis gjorts för 2020, men diskussion om en större höjning har skett.

Inget beslut finns i frågan. Ökad amortering ger oss lägre ränta på lånen, och en lägre räntekänslighet som kan påverka våra framtida årsavgifter.

Verksamheten

Fastigheten

Avsättning till den yttre underhållsfonden görs årligen med 25 kr/kvm lägenhetsyta i enlighet med föreningens stadgar. Enligt den tidigare upprättade och beslutade planen för framtida underhåll rekommenderar styrelsen att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden, som uppgår till 38,11 kr/kvm, eller 129,900 kr/år.

Övrigt

- Väveriet har bytt utrymningsskyltar i garaget som inneburit en kostnad för vår förening på 17 171 kr
- Lagning av motor till fläkt till en kostnad av 11 728 kr.
- Golvet i Spolen har slipats och lackats till en kostnad på 7 705 kr som bekostades 2019 och en kostnad under 2020 på 15 468 kr.
- Lagning av en VVC pump till en kostnad av 10 777 kr.

- Uppsättning av expansionsfog mellan huskropparna Brf Kungsängen 3 och Brf Kungsängen 4, kostnad 6 975 kr.
- Uppsättning av hörnlistor i föreningens entréer till en kostnad av 10 053 kr.
- Genomförd stamspolning i alla lägenheter, kostnad 46 875 kr.

Övrigt, forts.

- Styrelsen har under året infört gemensam el i fastigheten vilket har inneburit installationskostnader på 189 636 kr. Den kostnaden skrivs av under fem år. Kostnad för el samt betalning sker kvartalsvis samt kommer på hyresblanketten
- Underhållsplan för fastigheten finns framtagen
- Comhem har stängt ner sin e-posttjänst
- Papperspåsar infört för matavfall
- Trasiga blomkrukor vid entréer har tagits bort
- Städning av soprum sker nu enligt plan, dvs varannan vecka.

Övrigt, Väveriet 1 - 4 samt Torget.

Cykelrensning är utförd i garaget samt på innergården. Brandsyn genomförd i garaget. Lekplatsen skall renoveras. Väveriet har på en extra stämma antagit nya stadgar. Även underhållsplan finns framtagen. Vår brf- föreningen får en högre avgift till väveriet pga. ökade kostnader samt visst renoveringsbehov. Torget har inhämtat polistillstånd för försäljningsaktiviteter. En "food truck" kommer att ställas upp på 'Olympentorget' med viss intervall. När kan läsas på torgets hemsida.

Föreningslokaler

Från och med 2019 så har beslut tagits att slopa avgiften för uthyrning av både Spolen och övernattningsrum för våra medlemmar. Pga. Corona-pandemin har förändring av användandet av Spolen samt övernattningsrummet skett. Både Spolen och övernattningsrummet har använts av våra medlemmar. I Spolen har det varit aktiviteter såsom styrelsemöten, handarbete, bokcirklar, surströmming, pub- och informationskvällar. Minskning har skett pga. Corona. Därutöver har lokalen utnyttjats av externa styrelsemöten vid 34 (41) föregående år) tillfällen. Även denna uthyrning har minskat kraftigt. Nettobehållningen för Spolen blev under 2020, blev 6800 kr (15 946 kr).

Föreningsfrågor.

Föreningen har vid årets slut 60 st. (61) medlemmar fördelade på 42 lägenheter.
1 st. bostadsrättsöverlåtelse har skett under 2020 (1 st. överlåtelse skedde föregående år.)
Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna.

Nyckeltal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 740	2 470	2 473	2 480	2 481
Resultat efter fin.poster	- 23	- 206	- 17	28	-69
Balansomslutning (tkr)	92 609	93 065	93 636	94 109	94 390
Soliditet *	64,1%	63,8%	63,7%	63,4%	63,4%
Bankskuld kr/kvm bryta	9 601	9 742	9 866	9 984	10 098
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kvm)	702	643	643	643	643
Räntekänslighet **	13,7%	13,9%	14%		

* Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

** Räntebärande låneskuld 31.12/redovisad årsavgift

Förändring eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 000 000	1 527 575	98 907	- 206 625
Disposition av 2019 års resultat		129 900	- 167 459	206 625
lanspråkstagande fond		- 168 473		
Årets resultat				- 23 262
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>58 000 000</u>	<u>1 489 002</u>	- <u>68 552</u>	- <u>23 262</u>

Förslag till resultatdisposition

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till årsmötets disposition står:

Balanserat resultat.	- 68 552 kr
Årets resultat	- <u>23 262 kr</u>
	- 91 814 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsätts	129 900 kr
lanspråktagande yttre fond	- 46 875 kr
Till balanserat resultat överförs	- <u>174 839 kr</u>
	- 91 814 kr

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2020</u>	<u>Not</u>	<u>2019</u>	
Årsavgifter	2 390 796		2 191 563	
Hysesintäkter	288 027	1	278 200	
Elintäkter	60 935	2 739 758		2 469 763
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter	12 147	12 147 2	20 802	20 802
SUMMA INTÄKTER		<u>2 751 905</u>		<u>2 490 565</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-1 276 247	3	-1 221 106	
Administrationskostnader	-64 551		-62 672	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-78 918	-1 419 716 4	-76 734	-1 360 512
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-68 150		-55 909	
Planerat underhåll	-118 953	-187 103	-144 266	-200 175
Personalkostnader		-88 911 5		-87 983
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnad		-772 402 6		-749 455
RÖRELSERESULTAT		283 773		92 440
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-307 034	-307 034	-298 471	-298 471
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-23 262		-206 032
ÅRETS RESULTAT		<u>-23 262</u>		<u>-206 032</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	<u>2020</u>	<u>Not</u>	<u>2019</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	68 196 183	6	68 945 638
Mark	21 500 000		21 500 000
Inventarier	173 739	89 869 922	90 445 638
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	19 244	7	1 718
Förutbet. kostnader/uppl.intäkter	208 213	227 457 8	159 817
			161 535
Kassa och bank		<u>2 511 505</u>	<u>2 462 970</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>92 608 884</u>	<u>93 070 143</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital	24 985 000		24 985 000
Upplåtelseavgift	33 015 000		33 015 000
Yttre reparationsfond	1 489 002	59 489 002	1 527 575
			59 527 575
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	-68 552		98 907
Årets resultat	-23 262	-91 814	-206 032
			-107 125
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		22 943 026 9	32 770 566
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	9 768 312		420 772
Leverantörsskulder	155 100		165 091
Egna skatteskulder	4 195		3 861
Övriga skulder	1 000		4 350
Upplupna kostnader	76 176	10	61 370
Förskottsinbetalda hyror/avg	263 887	10 268 670	223 683
			879 127
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>92 608 884</u>	<u>93 070 143</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den komponentens anskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 200 år.

Fönster, dörrar, elcentral, eklablar, rör, hisskorg/gejdrar 50 år

Tak, fasad, balkong 40 år.

Övriga byggnadsdetaljer 15 - 25 år.

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Arvoden till förtroendevalda redovisas som personalkostnad.

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor SEK

NOT NR 1

	<u>Hysesintäkter</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Hysesintäkter garage och p-plats	<u>288 027</u>	<u>278 200</u>
SUMMA	<u>288 027</u>	<u>278 200</u>

NOT NR 2

	<u>Övriga intäkter</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Gemensamhetslokal	6 800	15 746
Påminnelseavgift	0	60
Övriga intäkter	<u>5 347</u>	<u>4 996</u>
SUMMA	<u>12 147</u>	<u>20 802</u>

NOT NR 3

	<u>Driftskostnader</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetsskötsel o städ	128 220	127 245
Fastighetsskötsel, extra tjänster	19 340	13 954
Städning	8 123	7 705
Obligatoriska besiktingar	0	50 715
Hissar	31 383	24 675
Serviceavtal	26 535	13 176
El	112 041	47 229
Fjärrvärme	328 437	342 988
Vatten	109 482	93 386
Sophämtning	63 294	58 709
transport	826 855	779 782

	transport	<u>826 855</u>	<u>779 782</u>
Fastighetsförsäkring		34 082	35 312
Väveriet		228 871	206 994
Torget		13 184	13 184
Kabel TV		146 673	141 326
Förbrukningsinventarier		399	0
Tekekommunikation		5 212	5 128
Övriga förvaltningskostnader		<u>20 971</u>	<u>39 380</u>
SUMMA		<u>1 276 247</u>	<u>1 221 106</u>

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har värdeår 2006 och betalar 100% av kommunal fastighetsavgift fr.o.m. inkomståret 2019. För 2020 var avgiften 1.429:-/lgh och år. Föreningen betalar fastighetsskatt för lokaler med 1% av gällande taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

NOT NR 5

Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	70 950	69 750
Revisorsarvode	7 500	7 500
Sociala avgifter	<u>10 461</u>	<u>10 733</u>
SUMMA	<u>88 911</u>	<u>87 983</u>

NOT NR 6

Kungsängen 23:7

	2020	2019
Taxeringsvärde:	81 890 000	81 890 000
Byggnadsvärde	52 890 000	52 890 000
Markvärde	<u>29 000 000</u>	<u>29 000 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>81 890 000</u>	<u>81 890 000</u>

Fastighetens byggnadsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	51 000 000	51 000 000
Lokaler	<u>1 890 000</u>	<u>1 890 000</u>

Bokfört värde:

	2020	2019
Byggnader	74 850 000	74 850 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 904 362	-5 154 907
Årets avskrivningar	<u>-749 455</u>	<u>-749 455</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 653 817	-5 904 362
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN	<u>68 196 183</u>	<u>68 945 638</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>68 196 183</u>	<u>68 945 638</u>

Anslutning el

	196 686	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-22 947</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde	<u>173 739</u>	<u>0</u>

Mark	2020	2019
Anskaffningsvärde	<u>21 500 000</u>	<u>21 500 000</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>21 500 000</u>	<u>21 500 000</u>

NOT NR 7	Övriga fordringar	
	2020	2019
Skattekonto	792	1 718
Moms fordran	7 205	0
Kundfordringar	<u>11 247</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>19 244</u>	<u>1 718</u>

NOT NR 8	Förutbet.kost. /Uppl. Intäkter	
	2020	2019
Comhem	35 986	35 891
eGain of Sweden	4 138	4 064
eGain of Sweden	63	0
Returpapperscentralen	15 906	15 625
Fastum	3 296	3 296
Fastum	52 925	52 925
Riksbyggen	30 625	32 204
Riksbyggen	1 194	0
Protector	5 624	5 960
Svenska Virtuella System	744	744
Telia	469	427
Uppsala Vatten	9 785	8 142
Uppsala Vatten	2 573	0
Comhem	420	420
Comhem	119	119
Uppbokad el	<u>44 346</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>208 213</u>	<u>159 817</u>

<u>NOT NR 9</u>	<u>Skulder kreditinstitut</u>		
	<u>Ff.dag</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2021.06.16	0,90%	9 487 540
Nordea	2022.01.19	1,08%	9 930 000
Nordea	2023.10.18	0,83%	6 419 500
Nordea	2024.10.16	0,85%	6 874 298
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>32 711 338</u>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-9 487 540
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			<u>-340 000</u>
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>-9 768 312</u>
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>22 943 026</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2025.12.31			30 311 338

NOT NR 10

Upplupna kostnader

	2020	2019
Uppl räntekostnad	47 514	48 188
Ber revisorsarvode	7 500	7 500
Ber sociala avgifter	765	1 227
Reparation avser december	0	1 666
Hyra entrémattor	2 789	2 789
Montering lister	2 994	0
Fortum nov-dec	14 614	0
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	76 176	61 370

NOT NR 11

Ställda säkerheter

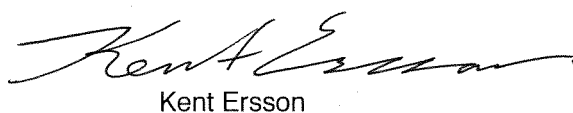
	2020	2019
Fastighetsinteckningar	38 350 000	38 350 000

NOT NR 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

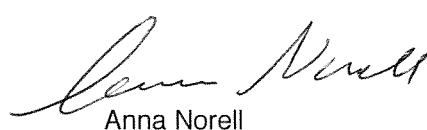
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

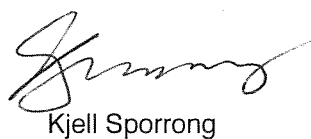
Uppsala 2021-03-29


Roger Elsborg
Ordförande


Kent Ersson


Lars-Olov Johansson

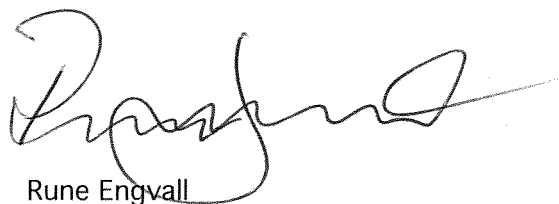

Anna Norell


Kjell Sporrang

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den

2021-03-23


Rune Engvall


Bengt Nordkvist

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsängen 3
Organisationsnummer 769611-6388

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kungsängen 3, Uppsala för år 2020-01-01 till 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen är genomförd för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen.

Vår bedömning är att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2021-03-23



Rune Engvall



Bengt Nordqvist

Av föreningsstämman valda revisorer

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL ÅRSSTÄMMAN 2021

Roger Elsborg

Kungsängsgatan 57F

Omval 1 år som ordförande till 2022

Lars-Olov Johansson

Siktargatan 20

Omval 2år till 2023

Kent Ersson

Siktargatan 20

Omval 2år till 2023

Kjell Sporrong

Siktargatan 20

Omval 2 år till 2023

Anna Norell

Kungsängsgatan 57 F

Mandat till 2022

Revisorer

Rune Engvall

Siktargatan 20

Omal 1 år till 2022

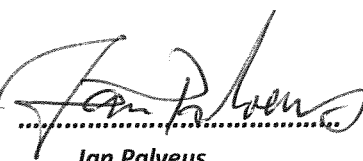
Bengt Nordvist

Siktargatan 20

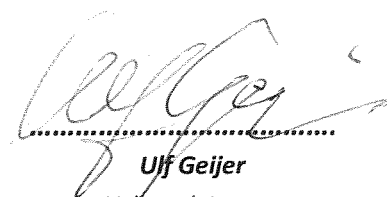
Omval 1 år till 2022



Gunilla Clevhult
Valberedning



Jan Palveus
Valberedning



Ulf Geijer
Valberedning