

Årsredovisning för Brf Askungen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse 2020

Verksamheten

Bostadsföreningen Askungen registrerades 1989-03-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18 hos Bolagsverket.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen redovisar moms för individuell mätning av hushållsel till de boende.

Föreningen förvärvade år 1989 fastigheten Kvarngärdet 11:5, Uppsala kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt två lokaler med hyresrätt.

		kvm
1 rum och kök	4 st	186
2 rum och kök	14 st	864
3 rum och kök	4 st	326
4 rum och kök	15 st	1 498
5 rum och kök	9 st	1 084
Total bostadsarea uppgår till		3 958
Total tomtarea uppgår till		3 779
Total lokalarea uppgår till		374
Separat hus för cyklar och soprum.		

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 11:5 med gatuadressen Storgatan 2 i Uppsala kommun. Byggnaden är uppförd 1989 och består av ett flerbostadshus i 4 våningar samt källare. Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Byte av hiss i 2 C	2020
Energideklaration	2020
Spolning av (delar av) fastighetens avloppsstammar.	2020
Reparation/underhåll av "problemområdet" avloppet 2D.	2020
Satt upp bättre entréramp 2B	2020
Byte av hiss i 2 A	2019
Radonmätning	2019

Styrelsen

Lars Nyman	Ledamot
Mats Ördén	Ledamot
Eva Blomkvist	Ledamot
Arin Sinabian	Ledamot
Tomas Skogfeldt	Ledamot
Elisabeth Lindhé	Suppleant
Karin Lennartsson	Suppleant

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.
Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter.

SM

Revisorer

Grant Thomson
Grant Thomson

Ordinarie extern
Suppleant

Valberedning

Anna Yngvesson
Linda Holst

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26. Styrelsen har under 2020 haft 11 st protokollförda sammanträden samt ett konstituerande styrelsemöte i samband med årsstämman.

Avtal

Internet-, tele-, och TV-leverantör
Datafiber
Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning
Trappstäd
Hissar
Fjärrvärme
Elnät
Elhandel
Parkering
Brandskydd
Sopor, brännbart
Förpackningar (glas, metall, plast och papper)

Comhem
IP-Only
Upplands Fastighetservice AB
Mediator AB
PD Miljövårdsservice AB
Uppsala Lyftservice AB
Vattenfall
Vattenfall
Bodens Energi AB
Parkia
Upplands Brandservice
Uppsala Vatten
Ragn Sells AB

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har tre överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 1 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st, under året har tre medlemmar tillkommit och fyra medlemmar har utträtt. Antal medlemmar vid årets slut var 42 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Energiförbrukning, jämförelsetal

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Värme (MWh)	354	365	362	378	382	353
EI (kWh)	189 604	195 469	198 367	182 520	50 914	53 517

Under 2017 införde föreningen gemensamt elabonnemang för hela huset, vilket gör att förbrukningarna före respektive efter 2017 inte är jämförbara.

EM

Verksamheten under året

Föreningens relativt stora problem med hissarna, främst i 2 A, har närmast försvunnit efter att hissarna börjat bytas ut mot moderna. Efter bytet av hissen i 2 B våren 2021 har föreningen bara kvar den i 2 D. När den är utbytt (våren 2022) är alla föreningens hissar utbytta till moderna.

Avloppsproblemen fortsatte under hösten 2020, och i december upptäcktes ett stopp i källaravloppet vid 2 D. Det visade sig att en avloppsvinkel in under fastigheten hade ett stopp. I samband med stoppet översvämmades två lägenheter och renovering av de två genomfördes tidiga våren 2021. Under våren 2020 gjorde föreningen en stor brandöversyn av fastigheten där bl.a. lägenheterna utrustades med moderna brandvarnare.

Föreningar skall utföra s.k. energibesiktning var tionde år. Föreningen genomförde en under 2020. Förenklart visade den att fastigheten är en välskött 30 år ung byggnad, och som ej fick några "nedslag".

Genomfört under året:

- Genomfört vattenkvalitetskontroll BRF.
- Spolning av (dricksvatten)stammar in mot BRF, vid två tillfällen.
- Byte till moderna brandvarnare i hela fastigheten.
- Årlig kontroll av föreningens brandsläckare
- Byte av fläkt i lgh 2525/1303
- Kodlås till cykelförrådet
- Målning och rengöring soprum samt infört "papperpåse- baserat" kompostsystem.
- Installerat närvaro-vakt-lampor i soprummet
- Årlig besiktning lekplats, bytt ut locket till sandlådan, samt satt upp "kontaktuppgifter-skylt" enligt rekommendation.
- Genomfört möss-/råttbekämpning mha. Anticimex
- Verksamhetsöverenskommelse BRF och Sagahemmet om nyttjande av hjärtstartare.
- Satt upp rökskydd 2A

Föreningen har även registrerats för moms under året då individuell mätning och debitering av hushållsel till de boende ingår i det obligatoriska momssystemet.

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 inte har haft någon väsentlig påverkan på föreningens ekonomi under året.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 756 110 kr, varav reparationer 175 014 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Hysesintäkter

Totala hyresintäkter svarar för 16 % av föreningens totala intäkter.

EM

Ekonomi, jämförelsetal

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	3 063	3 064	3 054	3 056
Resultat efter finansiella poster (tkr)	313	-69	381	485
Balansomslutning (tkr)	42 305	42 951	43 905	45 724
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	25%	24%	24%	22%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	7 855	8 050	8 245	8 818
Årsavgift bostäder (dec. kr/kvm)	637	637	637	637
Räntekänslighet*	12,3%	12,6%	12,9%	

*Räntebärande skuld per 31.12 x 1 % / redovisad årsavgift

Verksamheten under kommande år

Planerat under 2021

- Årlig kontroll av föreningens brandsläckare.
- Byte av hiss i 2B.
- UH föreningens järnstaket.
- OVK; obligatorisk ventilationskontroll (genomförs vart tredje år).
- Årlig besiktning av lekplats.

Planerat kommande år, efter 2021

- Byte av hiss i 2D.
- Invändigt underhåll/förbättring Sagahemmet.
- Översyn avlopp.
- Ommålning fönster, balkongdörrar och fönsterbleck (södersidan).

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen enligt upprättad underhållsplan.

Föreningen har under året amorterat 769 900 kr (2,4 %) av föreningens ingående skuld 2020.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	5 068 798	3 177 595	2 251 957	-69 382
Disposition av 2019 års resultat		395 900	47 218	69 382
Uttag enligt stämmobeslut		-512 500		
Årets resultat				312 641
Belopp vid årets utgång	5 068 798	3 060 995	2 299 175	312 641

JK

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 föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	2 299 175 kr
Årets resultat	<u>312 641 kr</u>
	2 611 816 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	421 300 kr
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-175 519 kr
Till balanserat resultat överföres	<u>2 366 035 kr</u>
	2 611 816 kr

51

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 062 516	3 064 080
Övriga rörelseintäkter	2	<u>307 553</u>	<u>360 228</u>
Summa intäkter		3 370 069	3 424 308
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 974 130	-2 422 116
Övriga externa kostnader	4	-171 255	-161 752
Personalkostnader	5	-75 624	-73 374
Avskrivningar	6, 7	<u>-537 348</u>	<u>-537 348</u>
Summa rörelsekostnader		-2 758 357	-3 194 590
RÖRELSERESULTAT		611 712	229 718
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		<u>-299 071</u>	<u>-299 100</u>
Summa finansiella poster		-299 071	-299 100
ÅRETS RESULTAT		312 641	-69 382

271

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	41 631 207	42 168 555
Maskiner och inventarier	7	0	0
		41 631 207	42 168 555
Summa anläggningstillgångar		41 631 207	42 168 555
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		0	4 518
Övriga fordringar	8	13 661	13 671
Förutbet.kostnader/uppl.intäkter	9	138 789	152 988
		152 450	171 177
Kassa och bank		521 617	610 904
Summa omsättningstillgångar		674 067	782 081
SUMMA TILLGÅNGAR		42 305 274	42 950 636
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Insatsskapital		5 068 798	5 068 798
Yttre reparationsfond		3 060 995	3 177 595
		8 129 793	8 246 393
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 299 175	2 251 957
Årets resultat		312 641	-69 382
		2 611 816	2 182 575
Summa eget kapital		10 741 609	10 428 968
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	16 020 500	31 092 050
Summa långfristiga skulder		16 020 500	31 092 050
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld till kreditinst.	10	15 071 550	769 900
Leverantörsskulder		210 020	173 064
Egna skatteskulder		8 230	8 058
Övriga kortfristiga skulder	12	461	0
Upplupna kostnader	13	252 904	478 596
Summa kortfristiga skulder		15 543 165	1 429 618
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		42 305 274	42 950 636

RM

NOTER

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Intäkten för hushållsel redovisas för 12 månader, period december-november. Individuell mätning och debitering av el ingår i det obligatoriska momssystemet och föreningen är sedan 1 juli 2020 registrerade för moms.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas fr.o.m detta år som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparationer och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Tillämpade avskrivningar:

Byggnad:	100 år från 2016
Ventilation:	15 år
Inventarier och maskiner:	5 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntekänslighet (%)

En procent av räntebärande skulder per 31 december genom redovisade årsavgifter.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter	2 521 872	2 521 872
Hysesintäkt, lokal	437 884	436 648
Hysesintäkt, parkering	102 760	105 560
SUMMA	3 062 516	3 064 080

Not 2 Övriga intäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Intäkt andrahandsupplåtelse	80 376	79 152
El-intäkter	219 289	265 105
Försäkringsersättning	0	6 380
Övriga intäkter	7 888	9 591
SUMMA	307 553	360 228

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	43 128	97 576
Fastighetsskötsel, övrigt	51 196	15 607
Städ	69 960	76 785
Obligatoriska besiktningar	7 228	13 913
Hiss	41 434	138 631
Serviceavtal	6 055	0
El	262 571	290 885
Värme	284 905	290 871
Vatten	177 239	160 555
Sophämtning	102 462	103 666
Kabel TV	41 686	41 704
Förbrukningsinventarier	2 139	5 074
Fastighetsavgift	97 514	95 122
Reparationer	175 014	238 710
Underhåll	581 096	806 015
Telekommunikation	6 928	5 215
Övriga fastighetskostnader	23 575	41 787
SUMMA	1 974 130	2 422 116

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	62 755	58 124
Extern revision	38 832	37 144
Advokat- och rättegångskostnader	1 188	0
Administrationskostnader	68 480	66 484
SUMMA	171 255	161 752

Not 5 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

Not 6 Byggnad och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader och mark	46 396 268	46 396 268
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 113 487	-4 684 825
Årets avskrivningar	-428 662	-428 662
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 542 149	-5 113 487
Utgående restvärde enligt plan	40 854 119	41 282 781

EM

Ventilation	1 646 576	1 646 576
Ingående ackumulerade avskrivningar	-760 802	-652 116
Årets avskrivningar	-108 686	-108 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-869 488	-760 802
Utgående restvärde enligt plan	<u>777 088</u>	<u>885 774</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	41 631 207	42 168 555
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 530 000	3 530 000

Fastighetsbeteckning Uppsala Kvarngärdet 11:5

Taxeringsvärde:	79 178 000	79 178 000
Byggnadsvärde	44 330 000	44 330 000
Markvärde	<u>34 848 000</u>	<u>34 848 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	79 178 000	79 178 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	76 000 000	76 000 000
Lokaler	3 178 000	3 178 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden	187 865	187 865
Anskaffning under året	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-187 865	-187 865
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-187 865	-187 865
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Avräkning skatter och avgifter	13 661	13 671
Övriga fordringar	0	0
SUMMA	13 661	13 671

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	59 007	57 390
Förutbetalda kabel-TV kostnader	9 297	9 321
Förutbetald vatten	15 070	13 905
Förutbetald renhållning	5 035	0
Förutbetalt serviceavtal hiss	6 432	4 519
Upplupen elintäkt sep-nov	<u>43 948</u>	<u>67 853</u>
SUMMA	138 789	152 988

271

Not 10 Skulder kreditinstitut

	<i>Räntjustering</i>	<i>Slutförfallodag</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuld</i>
Nordea	2021.05.14	2021.05.14	0,95%	5 882 550
Nordea	2021.03.28	2021.06.28	0,65%	8 787 000
Nordea	2022.01.19	2022.01.19	1,09%	7 742 500
Nordea	2023.10.18	2023.10.18	0,82%	8 680 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN				31 092 050
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår				14 669 550
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				402 000
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER				15 071 550
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER				16 020 500
Beräknad låneskuld 2025.12.31				27 242 550

Not 11 Ställda säkerheter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	44 263 000	44 263 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Moms	461	0
SUMMA ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	461	0

Not 13 Upplupna kostnader

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Förskottsbetalda hyror/avgifter	180 865	407 194
Upplupen räntekostnad	35 399	34 476
Beräknat revisionsarvode	33 000	33 000
Övriga upplupna kostnader	3 640	3 926
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	252 904	478 596

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset Covid-19 skulle kunna få viss negativ effekt på föreningens resultat på det nya året, men att styrelsen i dagsläget inte kan bedöma hur stor. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekten.

EM

Underskifter

Uppsala den 24/3 - 2021



Lars Nyman



Mats Ördén



Eva Blomkvist



Arin Sinabian



Tomas Skogfeldt

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2021



Elisabeth Mård

Auktoriserad revisor

Grant Thornton