

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Kvarngärdet-Brage

Org nr 716401-3125

Styrelsen för Brf Kvarngärdet-Brage får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1990-01-24.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kvarngärdet 21:2 bebyggdes 1903 och totalrenoverades 1991-1992 och är belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 14 lägenheter, sammanslagning har skett av lägenheterna 10 och 11.

Dessutom finns 2 carportplatser.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Uppsala. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och bostadsrättstillägg.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-01 bestått av:

Ordinarie	Pontus Aspenström	Ordf.
	Bengt Rinde	
	Johan Karlén	
	Jenny Evelius	

Suppleanter	Karl-Erik Törnqvist
	Leif Sundin

Revisorer

Ordinarie	Tomas Grönberg
-----------	----------------

Suppleant	Antoan Baghoomian
-----------	-------------------

Valberedning

Ninni Berg

Sammanställande

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2020 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 75 894 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 115 398 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 1 (0) st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 22 (21) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 4 (5) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2 % från 2020-01-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 015	993	974	955
Resultat efter finansiella poster (tkr)	13	-263	3	-456
Soliditet (%)	53,0	44,6	47,5	51,5
Kassalikviditet (%)	228,5	594,5	156,6	383,0
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	75	75	75	75
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 061	986	911	1 236
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	633	621	609	597
Lån kronor per kvm yta	3 323	4 606	3 687	3 711

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 277 406	982 609	985 919	213 339	-262 914
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			75 000	-75 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-262 914	262 914
Årets resultat					13 121
Belopp vid årets utgång	4 277 406	982 609	1 060 919	-124 575	13 121

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-124 575
årets vinst	13 121
	-111 454

behandlas så att
reservering till yttre reparationsfond
i ny räkning överföres

75 000
-186 454
-111 454

För att få fram beloppet som ska balanseras i ny räkning ska man utgå från balanserad vinst från 2018, dra ifrån årets förlust, dra ifrån avsättning till yttre fond samt lägga till uttaget ur yttre fond.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 015 320	993 408
Övriga rörelseintäkter		2 967	1 937 751
Summa rörelseintäkter		1 018 287	2 931 159
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-656 025	-2 904 704
Övriga externa kostnader	5	-50 725	-37 543
Personalkostnader	6	-49 281	700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-165 379	-165 380
Summa rörelsekostnader		-921 411	-3 106 927
Rörelseresultat		96 876	-175 768
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 755	-87 146
Resultat efter finansiella poster		13 121	-262 914
Resultat före skatt		13 121	-262 914
Årets resultat		13 121	-262 914

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	11 204 463	11 369 842
Summa materiella anläggningstillgångar		11 204 463	11 369 842
Summa anläggningstillgångar		11 204 463	11 369 842
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		3 283	0
Övriga fordringar	8	5 787	584 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	20 859	1 947 203
Summa kortfristiga fordringar		29 929	2 531 228
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		481 323	4 889
Summa kassa och bank		481 323	4 889
Summa omsättningstillgångar		511 252	2 536 117
SUMMA TILLGÅNGAR		11 715 715	13 905 959

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 260 015	5 260 015
Yttre reparationsfond		1 060 919	985 919
Summa bundet eget kapital		6 320 934	6 245 934
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-124 575	213 340
Årets resultat		13 121	-262 914
Summa fritt eget kapital		-111 454	-49 574
Summa eget kapital		6 209 480	6 196 360
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	5 282 500	7 283 000
Summa långfristiga skulder		5 282 500	7 283 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	39 000
Leverantörsskulder		73 538	235 933
Skatteskulder		1 141	803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	149 056	150 863
Summa kortfristiga skulder		223 735	426 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 715 715	13 905 959

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

96 876

-175 768

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

165 379

165 380

Erlagd ränta

-85 178

-91 198

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

177 077

-101 586

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar

1 922 177

-976 064

Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder

-162 443

-887 931

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 936 811

-1 965 582

Finansieringsverksamheten

Nyupptagna lån

0

1 500 000

Amortering av fastighetslån

-2 039 500

-39 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 039 500

1 461 000

Årets kassaflöde

-102 689

-504 582

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

584 011

1 088 593

Likvida medel vid årets slut

13

481 323

584 011

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter garage och p-platser	8 400	6 240
Årsavgifter bostäder	1 006 920	987 168
Debiterade avgifter	2 129	0
Övriga ersättningar och intäkter	838	359
Försäkringsersättningar	0	1 937 392
	1 018 287	2 931 159

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	75 894	140 870
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	115 398	0
	191 292	140 870

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Obligatorisk ventilationskontroll	13 750	0
Sotning	26 875	0
Yttre skötsel / Snöröjning	15 056	14 438
Fastighetsel	33 524	36 778
Uppvärmning	219 520	233 104
Vatten	49 314	54 637
Sophämtning	24 929	24 884
Fastighetsförsäkring	36 303	28 460
Självrisk/reparation försäkringsskador	17 878	2 342 472
Kabel-TV / Internet	7 579	9 783
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	20 006	19 278
	464 734	2 763 834

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	3 929	4 686
Förvaltningsarvode	30 450	29 875
Övriga externa tjänster/kostnader	11 890	180
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 456	2 802
	50 725	37 543

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	3 230	-700
Löner övriga	41 785	0
Sociala avgifter	4 266	0
	49 281	-700

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	14 775 134	14 775 134
Ingående anskaffningsvärde mark	1 473 700	1 473 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 248 834	16 248 834
Ingående avskrivningar	-4 878 992	-4 713 612
Årets avskrivningar	-165 379	-165 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 044 371	-4 878 992
Utgående redovisat värde	11 204 463	11 369 842
Taxeringsvärden byggnader	16 800 000	16 800 000
Taxeringsvärden mark	13 800 000	13 800 000
	30 600 000	30 600 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	5 787	4 903
Avräkningskonto Simpleko AB	0	579 122
	5 787	584 025

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 859	1 947 203
	20 859	1 947 203

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,90	2023-10-30	1 067 000	1 078 000
Stadshypotek	1,59	2022-10-30	1 750 500	1 764 000
Stadshypotek	1,59	2022-10-30	972 500	980 000
Stadshypotek	0,80	rörlig ränta	1 492 500	3 000 000
Stadshypotek	0,80	rörlig ränta	0	500 000
			5 282 500	7 322 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	-39 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 282 500 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	13 464 000	13 464 000
	13 464 000	13 464 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	9 221	10 643
Förskottsbetalda hyror och avgifter	84 610	109 674
Upplupna uppvärmningskostnader	28 349	30 546
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 875	0
	149 055	150 863

Not 13 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	481 323	4 889
Avräkning Simpleko AB	0	579 122
	481 323	584 011

Uppsala


Pontus Aspenström
Ordförande


Bengt Rinde


Johan Karlén


Jenny Evelius

Min revisionsberättelse har lämnats .


Tomas Grönberg
Revisor

