

Brf Väderkvarnen

Årsredovisning 2020



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Väderkvarnen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsföreningen Väderkvarnen registrerades 1930. Ombildades till bostadsrättsföreningen Väderkvarnen och registrerades 1992.07.09. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastigheten, Kvarngärdet 22:1 i Uppsala är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningens byggnad byggdes 1930. Värdeår 1948.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 45 lägenheter, 2 lokaler samt del i 3 st gårdshus. Dessutom finns 30 parkeringsplatser och 2 garage.

Lägenhetsfördelning:

15 st 1 rum och kök

26 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

Total bostadsarea: 2 791,5 kvm

Total tomtarea: 3 874 kvm

Genomfört underhåll:

Stamreovering 1993.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ledamöter	Linda Hallenberg
	Sven-Erik Andersson
	Ellinor Lindefors
	Robert Nyhlén
	Helena Ilar
	David Langhammer
Suppleant	Therése Brösemyr
	Rikard Gustafsson

Revisor

Ordinarie Wilhelm Graf

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Mediator. Den tekniska förvaltningen har handhåfts av UBC.

Stämman och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2020.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Avtal

UBC Teknisk Förvaltning (fastighetsskötsel), PD Miljövårdsservice (städ), Vattenfall Eldistribution (elnät), Bodens energi (el), Vattenfall Värme (fjärrvärme), Uppsala Vatten (vatten och avlopp), Länsförsäkringar (försäkring), B2 Bredband AB (kabel-TV och bredband), Mediator AB (ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning).

Överlåtelser och medlemsinformation

5 st överlåtelser har skett under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74 st (föregående år 74 st).

Fastighetsunderhåll under året

Kostnader för fastighetens underhåll uppgår till 194 694 kr, varav reparationer 79 866 kr.

Årsavgifterna

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 661	1 651	1 617	1 612
Resultat efter finansiella poster (tkr)	37	73	71	105
Balansomslutning (tkr)	6 138	6 287	6 448	6 628
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	48,72%	46,98%	44,67%	42,39%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	991	1 072	1 154	1 236
Årsavgifter bostäder per 31/12 (kr/kvm)	527	527	511	511
Räntekänslighet (räntebärande skuld 31/12/redovisad årsavgift)	1,88%			

Verksamhet under året:

- Målat vindsfönster
- Lagat och målat fasad vid vindslägenheterna
- Målning och lagning av nedre fasad runt hela huset
- Fortsatt målning och renovering av cykelförråd
- Besiktning av värme och ingått serviceavtal för värmepanna
- Radonmätning
- På förekommen anledning arbeten med fönster och dörrar i källaren för att minska risken att obehöriga tar sig in
- Lagat bastuaggregatet

Verksamhet under kommande år:

- EnergideklARATION

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde, taxeringsvärde eller upprättad underhållsplan.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras kontinuerligt.

Föreningen har under året amorterat 228 224 kr (7,6%) av föreningens ingående skuld 2020.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	192 000	1 954 005	734 424	73 144
Disposition av 2019 års resultat		74 000	- 855	- 73 144
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				37 092
Belopp vid årets utgång	192 000	2 028 005	733 569	37 092

Förslag till vinstdisposition:

Balanserat resultat	733 569
Årets resultat	37 092

	770 661
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätta	74 000
Ianspråkstagande av yttre fond	0
Till balanserat resultat överförs	696 661

	770 661

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

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2019</u>
	<u>2020</u>	<u>Not</u>	
Årsavgifter	1 470 012		1 459 320
Hysesintäkter	110 088	1	110 938
Bredband och telefoni	81 000	1 661 100	81 000
			1 651 258
<u>Övriga rörelseintäkter</u>			
Övriga intäkter		27 705	14 179
SUMMA INTÄKTER		<u>1 688 805</u>	<u>1 665 437</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-994 455	2	-1 038 834
Administrationskostnader	-65 990		-64 072
Fastighetsavgift/-skatt	-66 675	-1 127 120 3	-64 335
			-1 167 241

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-79 866		-43 727
Planerat underhåll	-114 828	-194 694	-43 194
			-86 921
Personalkostnader		-70 729 4	-71 830

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnad	-226 275	5	-226 275
Bredband	0	-226 275 6	0
			-226 275

RÖRELSERESULTAT		69 987	113 170
------------------------	--	--------	---------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	0		0
Räntekostnader	-32 895	-32 895	-40 026
			-40 026

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		37 092	73 144
--	--	--------	--------

ÅRETS RESULTAT		<u>37 092</u>	<u>73 144</u>
-----------------------	--	---------------	---------------

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	2020	Not	2019
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	4 754 346	5	4 980 621
Mark	245 000		245 000
Bredband	0	4 999 346 6	0 5 225 621
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats SBC		2 800	2 800
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	23		4 605
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	104 274	104 297 7	102 787 107 392
Kassa och bank		1 031 768	951 086
SUMMA TILLGÅNGAR		6 138 211	6 286 899

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Eget kapital</u>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital	192 000		192 000
Yttre reparationsfond	2 028 005		1 954 005
Summa bundet eget kapital		2 220 005	2 146 005
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	733 569		734 424
Årets resultat	37 092		73 144
Summa fritt eget kapital		770 661	807 568
Summa eget kapital		2 990 666	2 953 573
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		2 537 300 8	2 765 524
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	228 224		228 224
Leverantörsskulder	174 605		153 686
Egna skatteskulder	5 486		5 235
Personalens källskatt	16 243		16 170
Sociala avgifter	15 583		15 302
Övriga kortfristiga skulder	6 070		0
Upplupna kostnader	24 997	9	25 143
Förskottsinbetalda hyror/avg	139 037	610 245	124 042 567 802
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		6 138 211	6 286 899

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 5. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Stommen och de ursprungliga byggnadsdetaljerna är färdigavskrivna.

Stamrening 2,2%

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 867 539 kr.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Hysesintäkter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Hyrer garage/parkering	73 800	74 650
Hyrer lokaler	<u>36 288</u>	<u>36 288</u>
SUMMA	<u>110 088</u>	<u>110 938</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetsskötsel	152 000	149 000
Fastighetsskötsel extra	9 097	49 962
Städning	75 924	74 280
Obligatoriska besiktningar	2 804	18 870
Serviceavtal	11 801	5 783
EI	45 005	48 874
Värme	364 581	380 262
Vatten	107 906	80 120
Sophämtning	45 087	46 341
Försäkringar	41 331	39 946
Kabel-TV	119 204	119 204
Förbrukningsinventarier	0	5 366
Övriga fastighetskostnader	<u>19 715</u>	<u>20 826</u>
SUMMA	<u>994 455</u>	<u>1 038 834</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1948 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2019 uppgick till maximalt 1.377 kr/lgh och för 2020 maximalt 1.429 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	2020	2019
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelsen	54 147	53 900
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	<u>999</u>	<u>2 000</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	55 146	55 900
Sociala avgifter	<u>15 583</u>	<u>15 930</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	70 729	71 830

NOT NR 5

Kvarngärdet 22:1

	2020	2019
Taxeringsvärde:	47 837 000	47 837 000
Byggnadsvärde	23 437 000	23 437 000
Markvärde	24 400 000	24 400 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>47 837 000</u>	<u>47 837 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	47 600 000	47 600 000
Lokaler	237 000	237 000

Bokfört värde:

	2020	2019
Byggnad	466 200	466 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-466 200	-466 200
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Fastighetsförbättringar

	10 285 240	10 285 240
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 304 619	-5 078 344
Årets avskrivningar	<u>-226 275</u>	<u>-226 275</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 530 894	-5 304 619
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 754 346</u>	<u>4 980 621</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	4 754 346	4 980 621

NOT NR 6

Bredband

Bokfört värde:	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bredband	195 500	195 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-195 500	-195 500
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>0</u>	<u>0</u>
Bredband är färdigavskrivna.		

NOT NR 7

Förutbet. kostnader/uppl. intäkter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	30 281	29 185
Övriga upplupna kostnader	<u>73 993</u>	<u>73 602</u>
SUMMA	<u>104 274</u>	<u>102 787</u>

NOT NR 8

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank hypotek	2022.11.25	1,200%	877 205
Swedbank hypotek	2021.02.28	0,734%	708 319
Swedbank hypotek	2021.03.28	0,730%	<u>1 180 000</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>2 765 524</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-228 224
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>2 537 300</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2025.12.31			1 624 404

NOT NR 9

Upplupna kostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Upplupen räntekostnad	1 339	2 165
Upplupen renhållningskostnad 2020	18 000	0
Upplupen renhållningskostnad 2019	0	17 270
Upplupen elkostnad	3 030	3 080
Upplupna revisionsarvoden 2020	2 000	2 000
Upplupna sociala avgifter	<u>628</u>	<u>628</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>24 997</u>	<u>25 143</u>

NOT NR 10

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2020
12 283 200

2019
12 283 200

Uppsala



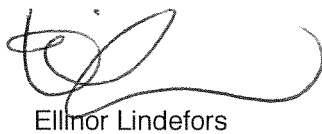
Linda Hallenberg



Robert Nylén



Sven-Erik Andersson



Ellinor Lindefors



Helena Ilar



David Langhammer

REVISIONSPÅTECKNING
Revisionsberättelse har avgivits den

19 Mars 2021

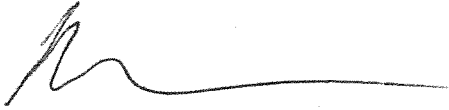


Willhelm Graf

Revisionsberättelse

Jag har granskat bostadsrättsföreningens Väderkvarnens räkenskaper för året 2020. Jag har funnit räkenskaperna i god ordning och kan inte påvisa några fel eller brister. Alla utgifter är styrkta med fakturor och kvittenser. Jag rekommenderar därför att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 19 Mars 2021

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'W' followed by a long horizontal line.

Wilhelm Graf

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

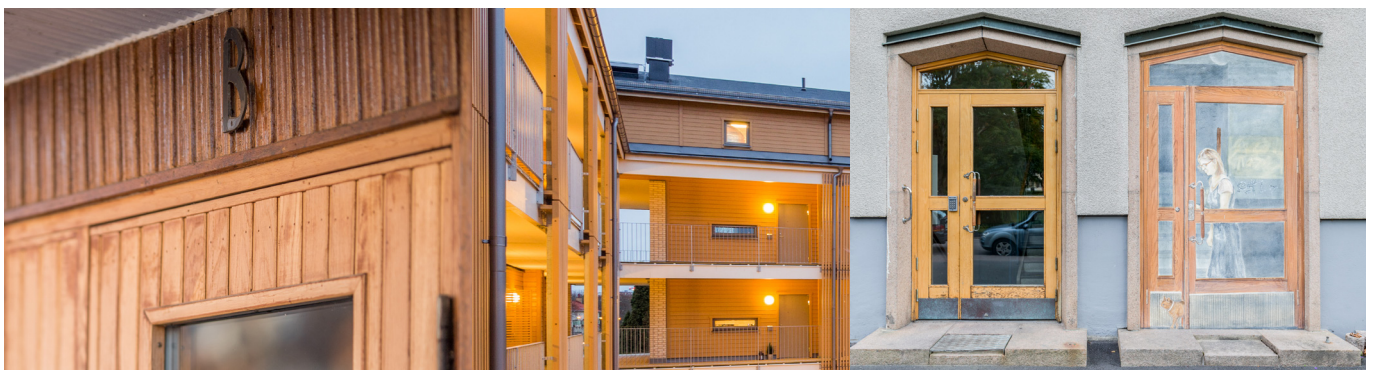
Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se