

Årsredovisning

Brf Vaksala

717600-2405

Styrelsen för Brf Vaksala får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13

FF R
R
JWS
AW
SWS

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Vaksala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Uppsala kommun.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, Kvarngärdet 37:3 bebyggdes 1936 av J B Olson och är belägen i Uppsala kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus innehållande 25 lägenheter och en bostadsrättslokal med en total yta om 1 541 kvm.

Lägenhetsfördelning

12 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 25 503 000 kr, varav markvärdet motsvarar 12 800 000 kr och byggnadsvärdet 12 703 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, i syfte att få ett heltäckande försäkringsskydd för alla medlemmar, har föreningen dessutom tecknat tillägg om gruppobostadsrättsförsäkring i anslutning till fastighetsförsäkringen.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB och lokalvården har PD Miljövårdsservice AB anlitats för.

Föreningsfrågor

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har under året inte haft någon anställd.

JFF
B
RA
JWS
AM
AM

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-05-27 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Andreas Wejderstam	Ordförande
Anne-Marie Skölin	Sekreterare
Juliana Wejderstam Silén	Ledamot
Annika Berglund	Ledamot
Philip Jonasson	Ledamot
Rebecca Revin	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Ingela Funke Frischenfeldt	Ordinarie
Jan Frischenfeldt	Suppleant

Valberedning

Niklas Wessmark

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-29.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 39 (38) medlemmar fördelade på 25 lägenheter och en lokal. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har fyra medlemmar lämnat föreningen och fem medlemmar har tillkommit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energideklaration. Bredband blir obligatoriskt för alla medlemmar. Byte av torktumlare. Radonmätning. Målning räcke till lokalen. Statusbesiktning VVS av lokalen. Bolander & Co har omförhandlat fastighetsförsäkring med Länsförsäkringar från 2020-07-01. Gösta Kilgren anlitas som kvalitets- och byggkontrollant och upphandling av takrenovering och fönstermålning. Anbud från Port 22 har antagits för takrenovering 2021. Översyn av termostater i samtliga lägenheter.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "JFF", "B", "RL", "JLW", "AM", and "JLW".

Flerårsöversikt

År	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 111	1 083	1 083	1 044	1 034
Resultat efter finansiella poster, tkr	-11	-39	-1 042	39	32
Soliditet %	-35	-35	-29	18	16
Eget kapital, tkr	-599	-588	-549	493	454
Taxeringsvärde, tkr	25 503	25 503	19 806	19 806	19 806
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	654	635	635	635	635
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta lokaler	379	368	368	368	368
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	1 400	1 415	1 424	1 437	1 449
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	8,09	8,17	10,59	10,68	10,77
Genomsnittlig skuldränta %	2,27	2,68	2,84	3,05	2,96
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	98	98	63	63	63
Antal överlåtelse	3	2	1	2	3
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	37 560	40 171	33 750	44 794	38 106*

UBA= uthyrningsbar area

* = det genomsnittliga försäljningspriset avser de två bostadsrätter upplåtna för boende som överlåtits, därutöver har en bostadsrättslokal i fastighetens källarplan överlåtits

JFF B
RH
JWS
A

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 850	745 734	-1 382 104	-39 051
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-39 051	39 051
Förändring av yttre fond		151 000	-151 000	
Årets resultat				-11 442
Belopp vid årets utgång	87 850	896 734	-1 572 155	-11 442

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 572 155
Årets resultat	-11 442
Summa	-1 583 597

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	151 000
Balanseras i ny räkning	-1 734 597
Summa	-1 583 597

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

JFF B
LH
JWS
AM
DMS

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 111 239	1 083 071
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 111 239	1 083 071
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-874 579	-864 607
Personalkostnader	7	-37 967	-38 153
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-163 223	-163 223
Summa rörelsekostnader		-1 075 769	-1 065 983
Rörelseresultat		35 470	17 088
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 982	-56 214
Summa finansiella poster		-46 912	-56 139
Resultat efter finansiella poster		-11 442	-39 051
Resultat före skatt		-11 442	-39 051
Årets resultat		-11 442	-39 051

FF B
RK
JWS
AM
DIN

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	24 500	24 500
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Fastighetsförbättringar	9	993 622	1 156 845
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 018 122</i>	<i>1 181 345</i>
Summa anläggningstillgångar		1 018 122	1 181 345
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 306	6 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	74 909	75 964
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>82 215</i>	<i>82 587</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		608 735	424 618
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>608 735</i>	<i>424 618</i>
Summa omsättningstillgångar		690 950	507 205
SUMMA TILLGÅNGAR		1 709 072	1 688 550

FF B
KK
JWS
AM
DM

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		87 850	87 850
Fond för yttre underhåll		896 734	745 734
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>984 584</i>	<i>833 584</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 572 155	-1 382 104
Årets resultat		-11 442	-39 051
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 583 597</i>	<i>-1 421 155</i>
Summa eget kapital		-599 013	-587 571
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	2 044 000	2 066 500
Summa långfristiga skulder		2 044 000	2 066 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		143 168	89 546
Skatteskulder		5 369	3 914
Övriga skulder		18 001	18 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	97 547	98 160
Summa kortfristiga skulder		264 085	209 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 709 072	1 688 550

JFF
HK
Jus
am
BMS

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Stamrenovering 4%

Fasadrenovering 5%

Gästlägenhet 10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 1	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter, bostäder	963 917	935 842
	Årsavgifter, lokal	25 803	25 051
	Hysesintäkter, garage	9 000	12 000
	Hysesintäkter, parkeringsplatser	46 800	46 795
	Övernattnings/gästlägenhet	2 100	1 000
	Bredbandsavgifter	51 810	52 900
	Avgift för andrahandsuthyrning	11 815	9 474
	Öresavrundning	-6	9
	Summa	1 111 239	1 083 071

Not 2	Reparationer & underhåll	2020	2019
	Löpande reparationer	65 682	40 687
	Trädgård	1 842	1 311
	Summa	67 524	41 998

Not 3	Planerat underhåll	2020	2019
	Byte av torktumlare	38 060	—
	Byte av expansionskärl	—	73 563
	Renovering källartrappa	—	58 650
	Tak	27 000	—
	Summa	65 060	132 213

FF
KK
SW
SW
SW

Not 4	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	66 376	65 000
	Snöröjning & sandning	1 063	3 800
	El	33 371	36 067
	Uppvärmning	217 604	227 324
	Vatten	72 605	69 477
	Sophämtning	21 993	30 416
	Container/tippavgifter	3 513	–
	Fastighetsförsäkring	30 066	27 854
	Kabel-TV	57 541	57 100
	Städning	45 136	43 122
	Städning, extraarbeten	822	–
	Bredband	49 500	49 500
	Kostnader i samband med städdag	635	1 906
	Övriga serviceavtal	6 770	6 650
	Övriga besiktningar/kontroller	6 150	–
	Summa	613 145	618 216

Övriga serviceavtal avser föreningens nyckelavtal med Certego.

Övriga besiktningar/kontroller avser dels en statusbesiktning avseende VVS i bostadsrättslokalen och dels en tillsynsavgift avseende radon.

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2020	2019
	Förbrukningsinventarier	500	–
	Förbrukningsmaterial	1 650	3 498
	Telefon & post	2 769	2 707
	Föreningsgemensamma aktiviteter	1 267	463
	Ekonomisk förvaltning	39 125	37 625
	Övriga administrationskostnader	6 160	5 511
	Bankkostnader	2 446	2 144
	Övriga externa tjänster	6 018	–
	Medlemsavgifter	4 660	4 570
	Upprättande av energideklaration	9 000	–
	Juridiska tjänster	14 500	-23 793
	Summa	88 095	32 725

Minusbeloppet avseende juridiska tjänster föregående räkenskapsår beror på att föreningen vann ett tvistemål man drivit och motparten fick ersätta föreningen för dess rättegångskostnader, delar av kostnaden hade resultatförts under 2018 varför det för år 2019 blir en minuspost.

Not 6	Fastighetsskatt & Kommunal fastighetsavgift	2020	2019
	Fastighetsskatt	5 030	5 030
	Fastighetsavgift	35 725	34 425
	Summa	40 755	39 455

[Handwritten signatures and initials]

Not 7	Personal	2020	2019
	Medelantalet anställda	0	0
Till styrelse har ett arvode om 30 000 kr utbetalats. Utöver utbetalda arvoden har lagstadgade sociala avgifter om 7 967 kr betalats av föreningen.			
Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	329 500	329 500
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Mark	24 500	24 500
	Utgående anskaffningsvärden	354 000	354 000
	Ingående avskrivningar	-329 500	-329 500
	Utgående avskrivningar	-329 500	-329 500
	Redovisat värde	24 500	24 500
Not 9	Fastighetsförbättringar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 417 644	4 417 644
	Utgående anskaffningsvärden	4 417 644	4 417 644
	Ingående avskrivningar	-3 260 799	-3 097 576
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-163 223	-163 223
	Utgående avskrivningar	-3 424 022	-3 260 799
	Redovisat värde	993 622	1 156 845
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Returpappercentralen	–	3 842
	Länsförsäkringar	16 121	13 945
	Certego	3 990	3 920
	Telenor	8 250	8 250
	ABJ Boförvaltning	10 586	10 368
	Bostadsrätterna	4 760	4 660
	Com hem	14 452	14 385
	UBC Teknisk förvaltning	16 750	16 594
	Summa	74 909	75 964






Not 11	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31
	SEB, 1,20% ffd 2024-05-20	542 000	542 000
	SEB, 1,17% ffd 2021-05-28	420 000	442 500
	SEB, 3,83% ffd 2023-05-28	600 000	600 000
	SEB, 1,66% ffd 2022-06-28	500 000	500 000
	Avgår kortfristig del av lån	-18 000	-18 000
	Summa	2 044 000	2 066 500

Den kortfristiga delen av fastighetslånen avser det belopp som föreningen enligt gällande lånevillkor ska amortera under 2021.

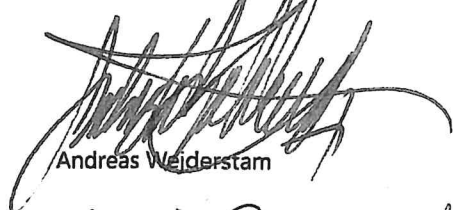
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna räntekostnader	746	7 193
	Förskottsbetalda årsavgifter & hyror	96 801	90 967
	Summa	97 547	98 160

FFD
fus
M
Lun

Not 13	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 578 500	3 578 500
	Summa ställda säkerheter	3 578 500	3 578 500

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 22/3 2021



Andreas Wejderstam



Annika Berglund



Philip Jonasson



Anne-Marie Skölin



Juliana Wejderstam Silén



Rebecca Revin

Min revisionsberättelse har lämnats



Ingela Funke Frischenfeldt
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Vaksala

Org Nr 717600-2405

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Vaksala för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

Uppsala den 21/05/2023



Ingela Funke Frischenfeldt

Ordinarie revisor