

Årsredovisning

Brf Vaksala

717600-2405

Styrelsen för Brf Vaksala får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Vaksala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 (19 806 000) kr, varav markvärdet motsvarar 12 800 000 (8 800 000) kr och byggnadsvärdet 12 703 000 (11 006 000) kr. Fastigheten har åsatts ett nytt taxeringsvärde 2019, tidigare taxeringsvärde inom parentes.

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.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019-05-28 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Andreas Wejderstam	Ordförande
Anne-Marie Skölin	Sekreterare
Juliana Wejderstam Silén	Ledamot
Annika Berglund	Ledamot
Niklas Wessmark	Ledamot

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

Revisorer

Ingela Funke Frischenfeldt	Ordinarie
Jan Frischenfeldt	Suppleant

Valberedning

Christoffer Johnsson

Föreningens stadgar

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 38 (36) medlemmar fördelade på 25 lägenheter och en lokal. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har en medlem lämnat föreningen och tre medlemmar har tillkommit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har byte av expansionskärl, renovering av källartrappa till lokalen utförts. Toaletten i källaren är återlämnad till föreningen. Beslut om att bredband blir obligatoriskt tillägg för alla medlemmar under 2020.

Flerårsöversikt

År	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 083	1083	1 044	1 034	1 032	998
Resultat efter finansiella poster, tkr	-39	-1042	39	32	27	10
Soliditet %	-35	-29	18	16	15	12
Eget kapital, tkr	-588	-549	493	454	422	395
Taxeringsvärde, tkr	25 503	19 806	19 806	19 806	17 186	17 186
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	635	635	635	635	635	635
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta lokaler	368	368	368	368	368	368
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	1 415	1 424	1 437	1 449	1 461	1 813
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	8,17	10,59	10,68	10,77	12,52	15,54
Genomsnittlig skuldränta %	2,68	2,84	3,05	2,96	2,74	3,05
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	98	63	63	63	63	23
Antal överlåtelser	2	1	2	3	4	7
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	40 171	33 750	44 794	38 106*	37 978	37 545

UBA= uthyrningsbar area

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 850	594 734	-189 525	-1 041 579
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 041 579	1 041 579
Förändring av yttre fond		-594 734	594 735	
Årets resultat				-39 051
Belopp vid årets utgång	87 850	745 734	-1 382 104	-39 051

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 382 104
Årets resultat	-39 051
<i>Summa</i>	<i>-1 421 155</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	151 000
Balanseras i ny räkning	-1 572 155
<i>Summa</i>	<i>-1 421 155</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 083 071	1 083 405
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 083 071	1 083 405
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-864 607	-1 858 496
Personalkostnader	7	-38 153	-38 673
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-163 223	-167 914
Summa rörelsekostnader		-1 065 983	-2 065 083
Rörelseresultat		17 088	-981 678
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 214	-59 939
Summa finansiella poster		-56 139	-59 901
Resultat efter finansiella poster		-39 051	-1 041 579
Resultat före skatt		-39 051	-1 041 579
Årets resultat		-39 051	-1 041 579

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	24 500	24 500
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Fastighetsförbättringar	9	1 156 845	1 320 068
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 181 345</i>	<i>1 344 568</i>
Summa anläggningstillgångar		1 181 345	1 344 568
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 623	6 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	75 964	77 853
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>82 587</i>	<i>84 413</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		424 618	490 546
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>424 618</i>	<i>490 546</i>
Summa omsättningstillgångar		507 205	574 959
SUMMA TILLGÅNGAR		1 688 550	1 919 527

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		87 850	87 850
Fond för yttre underhåll		745 734	594 734
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>833 584</i>	<i>682 584</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 382 104	-189 525
Årets resultat		-39 051	-1 041 579
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 421 155</i>	<i>-1 231 104</i>
Summa eget kapital		-587 571	-548 520
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	2 066 500	2 080 000
Summa långfristiga skulder		2 066 500	2 080 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		89 546	223 329
Skatteskulder		3 914	3 066
Övriga skulder		18 001	35 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	98 160	125 978
Summa kortfristiga skulder		209 621	388 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 688 550	1 919 527

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	2019	2018
	Årsavgifter, bostäder	935 842	935 842
	Årsavgifter, lokal	25 051	25 051
	Hysesintäkter, garage	12 000	12 000
	Hysesintäkter, parkeringsplatser	46 795	46 800
	Övernattnings/gästlägenhet	1 000	300
	Bredbandsavgifter	52 900	52 440
	Avgift för andrahandsuthyrning	9 474	10 961
	Öresavrundning	9	11
	Summa	1 083 071	1 083 405

Not 2	Reparationer & underhåll	2019	2018
	Löpande reparationer	40 687	119 357
	Portar	–	1 544
	Trädgård	1 311	1 929
	Summa	41 998	122 830

Not 3	Planerat underhåll	2019	2018
	Byte av tvättmaskin	–	68 073
	Renovering av trapphus inkl. byte till säkerhetsdörrar	–	914 081
	Byte av expansionskärl	73 563	–
	Renovering källartrappa	58 650	–
	Summa	132 213	982 154

Not 4	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	65 000	63 500
	Snörröjning & sandning	3 800	1 469
	El	36 067	36 727
	Uppvärmning	227 324	227 755
	Vatten	69 477	55 076
	Sophämtning	30 416	34 462
	Container/tippavgifter	–	3 714
	Fastighetsförsäkring	27 854	24 789
	Kabel-TV	57 100	49 290
	Städning	43 122	41 916
	Bredband	49 500	49 500
	Kostnader i samband med städdag	1 906	2 390
	Övriga serviceavtal	6 650	2 750
	Summa	618 216	593 338

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2019	2018
	Förbrukningsinventarier	–	3 349
	Förbrukningsmaterial	3 498	2 904
	Inkasso & KFM-avgifter	–	300
	Telefon & post	2 707	2 676
	Föreningsgemensamma aktiviteter	463	1 060
	Ekonomisk förvaltning	37 625	36 500
	Övriga administrationskostnader	5 511	10 788
	Bankkostnader	2 144	2 382
	Medlemsavgifter	4 570	4 480
	Upprättande av underhållsplan	–	35 625
	Juridiska tjänster	-23 793	22 625
	Summa	32 725	122 689

Minusbeloppet avseende juridiska tjänster beror på att föreningen vann det 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	2019	2018
	Fastighetsskatt	5 030	4 060
	Fastighetsavgift	34 425	33 425
	Summa	39 455	37 485

Not 7	Personal	2019	2018
	Medelantalet anställda	0	0

Till styrelse har ett arvode om 30 000 kr utbetalats. Utöver utbetalda arvoden har lagstadgade sociala avgifter om 8 153 kr betalats av föreningen.

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	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	-324 809
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	—	-4 691
	Utgående avskrivningar	-329 500	-329 500
	Redovisat värde	24 500	24 500

Not 9	Fastighetsförbättringar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 417 644	4 417 644
	Utgående anskaffningsvärden	4 417 644	4 417 644
	Ingående avskrivningar	-3 097 576	-2 934 353
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-163 223	-163 223
	Utgående avskrivningar	-3 260 799	-3 097 576
	Redovisat värde	1 156 845	1 320 068

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Returpappercentralen	3 842	6 730
	Länsförsäkringar	13 945	13 909
	Certego	3 920	3 850
	Telenor	8 250	8 250
	ABJ Boförvaltning	10 368	9 993
	Bostadsrätterna	4 660	4 570
	Com hem	14 385	14 301
	UBC Teknisk förvaltning	16 594	16 250
	Summa	75 964	77 853

Not 11	Fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31
	SEB, 3,37% ffd 2020-05-28	542 000	542 000
	SEB, 1,17% ffd 2021-05-28	442 500	456 000
	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	2 066 500	2 080 000

Den kortfristiga delen av fastighetslånen avser det belopp som föreningen enligt gällande lånevillkor ska amortera under 2020.

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna räntekostnader	7 193	1 247
	Förskottsbetalda årsavgifter & hyror	90 967	89 615
	Handelsbanken	–	309
	Vattenfall, fjärrvärme december	–	31 314
	PD Miljövårdsservice	–	3 493
	Summa	98 160	125 978

Not 13	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 578 500	3 578 500
	Summa ställda säkerheter	3 578 500	3 578 500

UNDERSKRIFTER

Uppsala den

Andreas Wejderstam

Anne-Marie Skölin

Annika Berglund

Juliana Wejderstam Silén

Niklas Wessmark

Min revisionsberättelse har lämnats

Ingela Funke Frischenfeldt
Revisor

Kompletterande information till Årsredovisningen 2019

<u>Förbrukning</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	23	24	19	18	16	17
Vattenkostnad kr/kvm UBA	45	36	28	29	27	28
Värmekostnad kr/kvm UBA	148	148	145	146	134	129
Sophantering kr/kvm UBA	20	22	19	15	16	16

Föreningens underhåll

I syfte att säkerställa fastighetens långsiktiga värde har föreningen under 2018 upprättat en ny underhållsplan.

<u>Utfört planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Filmning av avlopp	2011
Fasadrenovering inkl. balkonger	2012
Utvändig målning av fönster och takfot	2012
Ny ytterbelysning	2012
Stamspolning	2012
Byte till eko-elplintar på parkeringarna	2013
Renovering av cirkulationspumpar	2013
Iordningställande av gäst/övernattningsrum	2013
Nya spaltventiler med ljuddämpare	2014
Ventilationsåtgärder	2014
OVK	2015
Byte av tvättmaskin	2015
Stamspolning	2016
Tvättmaskin	2018
Renovering trapphus inkl. säkerhetsdörrar	2018
Byte av termostater i samtliga lägenheter	2018
Rörinspektion av golvbrunn i pannrum och hobbyrum	2018
Renovering källartrappa	2019
Byte av expansionskärl	2019
Energideklaration	2019

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

<u>Planerat underhåll, tkr</u>	<u>2020</u>	<u>2021-2023</u>	<u>2024-2028</u>
Totalt:	401	318	249

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer årsavgifterna inte att behöva höjas för att täcka föreningens kostnader det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet än faktiskt redovisat resultat.

Prognos kassaflöde, tkr	2020	2021	2022	2023
IB Likvida medel	425	240	378	364
Årsavgifter & hyresintäkter	1110	1110	1110	1110
Summa inbetalningar	1110	1110	1110	1110
Löpande reparationer	-47	-48	-49	-50
Planerat underhåll	-401	-61	-198	-59
Fastighetsskatt & fastighetsavgift	-40	-41	-42	-42
Driftkostnader	-635	-648	-661	-674
Övriga rörelsekostnader	-66	-67	-69	-70
Styrelsearvoden och personalkostnader	-39	-40	-41	-41
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-49	-49	-48	-48
Amorteringar	-18	-18	-18	-18
Summa utbetalningar	-1295	-972	-1124	-1003
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	240	378	364	471
Antagen inflation %	2			
Antagen snitträntekostnad %	2,37	2,37	2,37	2,37

Utgångspunkten för ovanstående prognos beträffande föreningens framtida kassaflöde är budgeten för 2020 och bygger i övrig på följande antaganden

- oförändrade årsavgifter och hyresintäkter
- att kostnaderna ökar med 2% per år
- att räntenivån och amorteringarna är oförändrade
- att det planerade underhållet av föreningens fastighet görs enligt redovisningen ovan