

Styrelsen för Brf Arthur får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, Luthagen 66:5, upplåta bostadslägenheter för permanent boende till medlemmarna med nyttjanderätt utan begränsning i tiden. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 Bolagsverket 2020-11-24.

Föreningens fastighet, Luthagen 66:5, förvärvades 1993 av Skanska.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 52 lägenheter och 4 lokaler.

Dessutom finns 39 garageplatser, 6 p-platser (varav 1 gästplats) och 1 mc-plats.

Lägenhetsfördelning:

16	st 1 rum och kök, varav 1 st är hyresrätt		
18	st 3 rum och kök		
16	st 5 rum och kök		
2	st 6 rum och kök	Total bostadsyta: 4 564 kvm	Total lokalyta: 465 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Bolander & Co.

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Namn	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Christina Rosenlöf Kosmos	55,0	Uppsagd 2021-01-01
Attendo Sverige AB	210,0	Uppsagd 2020-11-01

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas 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 %.

Handwritten signature and initials:
ML
du 4/10
Rovén se

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-04-22 bestått av:

Ordinarie	Gunilla Rinne Ann Wahlberg Birgitta Walldén Ingrid Friberg Elisabet Harryson	Ordförande Kassör Sekreterare
Suppleanter	Christina Hemmingsson Margareta Strömgren Gustav Birkeland	Avgick i sept 2020

Fram till föreningsstämman var Christina Hemmingsson ordinarie ledamot.

Revisorer		
Ordinarie	Niclas Wärenfeldt Josefine Wiebe	Borevision Borevision

Förtroendevalda revisorer

Ordinarie	Hans B Ekström Jan Nyvall
-----------	------------------------------

Suppleant	Malin Svanström
-----------	-----------------

Valberedning	Per Walldén Marie Nordwall
--------------	-------------------------------

Styrelsen har under året haft 18 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen, som under året bytt namn till Simpleko.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Upplands Boservice AB. Viss teknisk förvaltning har tillhandahållits av SBC. Fastighetsstädningen har skötts av Ren Jämt.

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan som uppdateras årligen av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats år 2011 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2018 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 249 105 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 890 748 kronor, vilket har belastat resultatet.

1. Radonmätning, godkänd jan 2020.
2. Projektering av renovering av gården.
3. Undersökning av lämpliga åtgärder för hissrenovering.
4. Projektering för hissrenovering 2021.
5. Renovering av stora tvättstugan.
6. Målning av balkongernas väggar och tak, tvättning av balkongräcken, målning av takfoten mot gården och källarfönster mot Odensgatan.
7. Ny fog vid kopparplåtar vid husgrunden och över entréerna, nya bleck under nedre balkonger, byte utkastare mot gården.
8. Ficklampsbelysning vindén, reflexremsor källare och trapphus.

Handwritten signature and date:
2020-04-20

9. Planering för installation av laddboxar för laddning av elbilar.
10. Installation av backventiler i garaget för att förhindra översvämning.
11. Installation av automatisk dörröppnare till kompostrummet.
12. Beredskapsplan för översvämning.
13. Handlingsplan vid risk för översvämning har satts upp i källare och entréer.
14. Brandfogning vind och källare.
15. Byte utkastare mot Sysslomansgatan.

Styrelsen har förbättrat föreningens administration genom:
Stadgeändring, nya stadgar registrerade 2020-11-24
Skapande av ny hemsida, nya rutiner för utskick av nyhetsbrev och meddelanden
Omförhandling av avtal med Bravida och Simpleko.

Utöver detta har styrelsen arbetat med:
Juridisk hantering av återbetalningskrav av kostnader för vattenskador 2019.
Återbetalning har skett med 207 705 kronor hittills.
Hyresrabatter för lokalyresgäster, ansökan om bidrag från Boverket, 18 999 kronor erhållna. Rabatten utgjordes av samma summa.
Uthyrning av lokaler, före detta Attendolokalen uppsagd från 1 nov 2020 och före detta Kosmos-butiken från 1 jan 2021. Ny hyresgäst i den senare lokalen är Trafikskolan Körkortet i Uppsala AB.
Hållbarhetsfrågor och egenkontroll
Ekonomiutbildning hos Simpleko för hela styrelsen sept 2020.

Medlemsinformation

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 6 st andrahandsupplåtelser, varav 3 st förlängningar. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 91 medlemmar, avgående 6 och tillkommande 9, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 94 vid årets slut.

Årsavgifterna har höjts med 4% och hyran för interna garage med 10% från årets början.

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.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 950	2 932	2 898	2 870
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-415	-1 579	22	-1 628
Soliditet (%)	54,8	54,7	58,0	58,2
Kassalikviditet (%)	7,1	168,7	380,9	311,8
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	400	690	196	196
Ianspråktagande yttre fond (tkr)	690	1 208	0	500
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	400	690	1 208	1 011
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	442	428	428	428
Lån kronor per kvm yta	2 088	2 088	2 088	2 088

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 544 415	3 679 794	690 000	-1 432 876	-1 578 972
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Avsättning till fond för yttre underhåll			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-690 000	690 000	
Balanseras i ny räkning				-1 578 972	1 578 972
Årets resultat					-415 160
Belopp vid årets utgång	12 544 415	3 679 794	400 000	-2 721 848	-415 160

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 721 849
årets förlust	-415 160
	-3 137 009

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 137 009
	-3 137 009

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

[Handwritten signature]
2024-05-12

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 950 386	2 931 844
Övriga rörelseintäkter		237 273	50 055
Summa rörelseintäkter		3 187 659	2 981 899
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 506 795	-3 586 740
Övriga externa kostnader	5	-255 911	-187 030
Personalkostnader	6	-143 277	-148 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-603 915	-543 768
Summa rörelsekostnader		-3 509 899	-4 466 452
Rörelseresultat		-322 240	-1 484 553
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 920	-94 419
Summa finansiella poster		-92 920	-94 419
Resultat efter finansiella poster		-415 160	-1 578 972
Resultat före skatt		-415 160	-1 578 972
Årets resultat		-415 160	-1 578 972

Handwritten signature and initials in blue ink.

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	23 295 949	23 899 864
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	536 198	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 832 147	23 899 864

Summa anläggningstillgångar

23 832 147

23 899 864

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		17 882	0
Övriga fordringar	9	51 854	1 436 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	123 204	86 285
Summa kortfristiga fordringar		192 940	1 523 205

Kassa och bank

Kassa och bank		591 422	276
Summa kassa och bank		591 422	276

Summa omsättningstillgångar

784 362

1 523 481

SUMMA TILLGÅNGAR

24 616 508

25 423 345

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "G", "H", "SK", and "PW".

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

16 224 209

16 224 209

Yttre reparationsfond

400 000

690 000

Summa bundet eget kapital

16 624 209

16 914 209

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 721 849

-1 432 876

Årets resultat

-415 160

-1 578 972

Summa fritt eget kapital

-3 137 009

-3 011 849

Summa eget kapital

13 487 200

13 902 360

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

0

10 500 000

Mottagna depositioner

107 500

118 000

Summa långfristiga skulder

107 500

10 618 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

10 500 000

0

Leverantörsskulder

131 463

292 573

Skatteskulder

25 315

16 375

Övriga skulder

13

10 808

7 200

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

354 222

586 836

Summa kortfristiga skulder

11 021 808

902 985

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 616 508

25 423 345

Handwritten signature and initials in blue ink.

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-322 239	-1 484 553
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		603 915	543 768
Erlagd ränta		-87 820	-100 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		193 856	-1 041 371
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-68 001	2 163
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-386 277	319 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-260 422	-719 258
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-536 198	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-536 198	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		-10 500	500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 500	500
Årets kassaflöde		-807 120	-718 758
Likvida medel vid årets början	15		
Likvida medel vid årets början		1 398 542	2 117 300
Likvida medel vid årets slut		591 422	1 398 542

Handwritten signature and initials in blue ink.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byta av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen. Bostadsrättsföreningen Arthur K3 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2019 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisar som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	1,23%
Om- och tillbyggnader före 2014	3-40 år
Markanläggningar	30 år

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 pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	43 200	42 000
Hysesintäkter lokaler	623 954	618 428
Hysesintäkter garage och p-platser	287 282	269 217
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	11 640	13 340
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	42 115	45 632
Årsavgifter bostäder	2 018 180	1 940 500
Hyesrabatt hysesintäkter lokaler, ej momsreg	-32 201	0
Erhållna bidrag för hyresrabatt lokaler	13 200	0
Hyesbortfall ./.	-43 784	1 469
Försäkringsersättningar	207 705	33 311
Övriga ersättningar och intäkter	8 097	18 002
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 271	0
	3 187 659	2 981 899

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	249 105	190 565
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	890 748	1 677 075
	1 139 853	1 867 640

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	288 437	296 428
Obligatorisk ventilationskontroll	0	59 813
Besiktning / Serviceavtal	57 535	68 624
Yttre skötsel / Snöröjning	4 007	14 207
Fastighetsel	218 496	200 888
Uppvärmning	337 291	366 862
Vatten	107 732	98 379
Sophämtning	61 286	53 894
Fastighetsförsäkring	67 882	69 913
Självrisk/reparation försäkringsskador	2 250	277 982
Kabel-TV / Internet	58 518	58 804
Arvode teknisk förvaltning	45 000	37 500
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	118 508	115 804
	1 366 942	1 719 098

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	31 756	23 968
Revisionsarvode	19 998	13 248
Förvaltningsarvode	72 010	70 650
Extradebiteringar ekonomisk förvaltning	4 130	3 350
Övriga externa tjänster/kostnader	122 674	20 402
Övriga förbrukningsinventarier/material	5 343	55 412
	255 911	187 030

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	125 000	125 000
Lagstadgade sociala avgifter	18 277	23 914
	143 277	148 914

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 340 781	28 340 781
Markanläggningar	1 578 232	1 578 232
Ingående anskaffningsvärden mark	4 088 500	4 088 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 007 513	34 007 513
Ingående avskrivningar	-10 107 649	-9 563 881
Årets avskrivningar	-603 915	-543 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 711 564	-10 107 649
Utgående redovisat värde	23 295 949	23 899 864
Taxeringsvärden byggnader	45 420 000	45 420 000
Taxeringsvärden mark	39 000 000	39 000 000
	84 420 000	84 420 000

Not 8 Pågående arbete

	2020-12-31	2019-12-31
Hissrenovering	512 467	0
Gårdsprojekt	23 731	0
	536 198	0

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	38 654	38 654
Andra kortfristiga fordringar	13 200	0
Avräkningskonto Simpleko AB	0	1 398 266
	51 854	1 436 920

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	73 313	67 882
Förutbetald kabel-TV	14 822	14 629
Förutbetald vattenavgift	11 674	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 395	3 774
	123 204	86 285

M. L. J. P. W. 4-24

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,970	2021-05-25	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek AB	0,810	2021-05-25	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek AB	0,970	2021-05-25	2 500 000	2 500 000
			10 500 000	10 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-10 500 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 500 000 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	14 250 000	14 250 000
	14 250 000	14 250 000

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisning moms	9 355	7 200
Övriga kortfristiga skulder	1 453	0
	10 808	7 200

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	6 050	950
Förskottsbetalda hyror och avgifter	272 076	252 828
Upplupna uppvärmningskostnader	44 929	47 054
Upplupna elavgifter	24 559	33 140
Upplupna reparationer och underhåll	6 608	38 304
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	214 560
	354 222	586 836

5/11-2021
BWL 4/54

Not 15 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	591 422	276
Avräkningskonto Simpleko AB	0	1 398 266
	591 422	1 398 542

Uppsala 2021-03-13


Elisabet Harryson

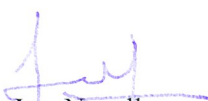

Birgitta Walldén


Gunilla Rinne

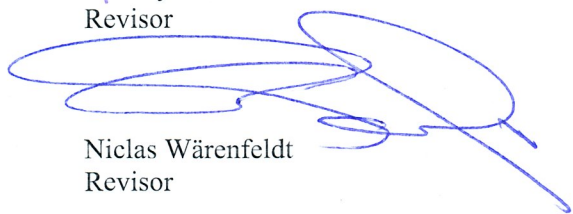

Ingrid Friberg


Ann Wahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats . 16/3-2021


Jan Nyvall
Revisor


Hans B Ekström
Revisor


Niclas Wärenfeldt
Revisor