

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ejvind

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jessika Sundberg	Ordförande	
Ester Maria Jansson	Ledamot	
Joakim Emanuel Lindberg	Ledamot	Flyttade i december 2020
Elsa Karolina Flodstam	Suppleant	
Anna Sofia Lindroth	Suppleant	Har tagit Joakims plats i styrelsen

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Björn Ramén	Ordinarie Intern
Nikolas Århem	Suppleant Intern
Hanne Amelie Enoksson	Suppleant Intern

Valberedning

Emelie Carlbaum	Sammanställande
Jan Olander	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 42:1	1938	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

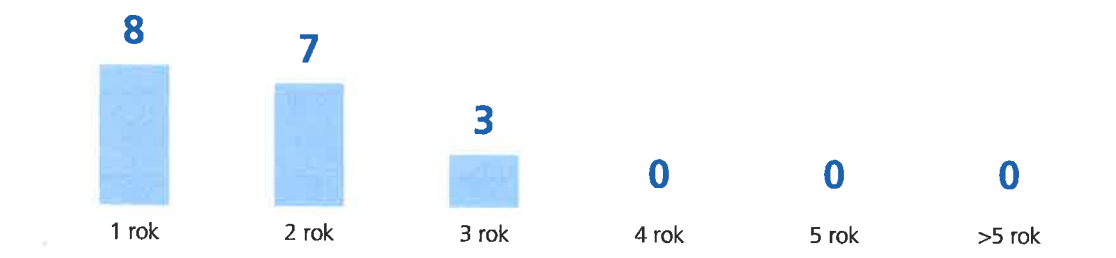
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1951.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 852 m², varav 852 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga samt torkrum på källarplan	Bokas på lista utanför tvättstugan
Mangel-/strykrum på källarplan	Finns tillgängligt för medlemmarna utan bokning
Cykelförvaring på källarplan	Finns tillgänglig för medlemmarna året runt
Hobbyrum på källarplan	Finns tillgängligt för medlemmarna utan bokning

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renssilar på stuprör	2020
Tilläggsisolering på vinden	2020
Spoling av stammar	2020
Ny plåt runt takfönster	2020
Ny plåt runt skorstenar	2020
Renoverat sophuset	2019
Renovering och målning av fönster och balkongdörrar	2018
Nytt dagvattensystem	2018
Inköp av ny torktumlare	2018
Rivning av potatislårar i matkällare	2017
Byte av fjärrvärmecentral	2017
Skrapning och oljning av fönster	2017
Tätning av hål och springor i källaren	2017
Renovering av dörrar	2015
Installation av ny värmecentralspump	2015
Inköp av ny tvättmaskin	2014 - 2015
Spolning av stammar	2013
Byte av takfönster	2013
Renovering av tak och balkonger	2012 - 2013
Målning av fönster	2008
Renovering av trösklar till balkonger	2008
Bredband	2002
Omputsning av fasad	1999
Renovering av balkonger	1999
Rörstambyte	1992
Elstambyte	1992
Planerat underhåll	År
Lagning av utvändig puts	2021
Byte av fläkt i torkrum	2021
Putsning av källarväggar	2021
Ommålning av järngrind	2021
Byte av armaturer i trappuppgångar	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal,

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Undercentral styr- och reglerteknik	Söderbyrör/Assemblin
KabelTV	Telenor
Undercentral VVS och rörinstallationer	Söderbyrör
Trappstäd och snöröjning	Skansholmens fastighetsskötsel
Årlig kontroll av tak	Niemis Plåt och Bygg

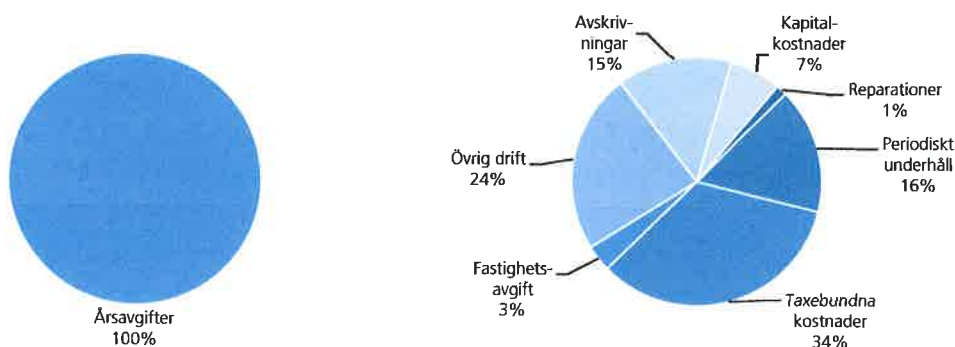
Föreningens ekonomi

- Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-03-01 med 2 %.
- Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-03-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	436 053	326 012
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	707 256	700 206
Finansiella intäkter	88	25
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 536
Ökning av kortfristiga skulder	78 965	16 196
	786 309	717 963
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	583 458	449 322
Finansiella kostnader	49 010	48 915
Ökning av kortfristiga fordringar	3	0
Minskning av långfristiga skulder	107 263	109 684
	739 734	607 921
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	482 628	436 053
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	46 575	110 042

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Radonmätningen som gjordes i tre lägenheter på bottenvåningen gav väldigt låga värden 40, 80 samt 110 Bq/m³. Ingen boende i huset behöver oroa sig för höga radonvärden i luften, radon värdet får inte vara över 200 Bq/m³.

OVK-besiktningen gick också bra, besiktningsmannen som inspekterade huset sa att äldre hus med självdrag som inte byggts om för mycket brukar ha väl fungerande ventilation.

Under sommaren har vi bundit våra 2 lån i 4 år framåt med 1% ränta, vår amorteringstid på lånen är 50 år. Eftersom framtiden känns lite osäker så tyckte vi att det kändes tryggast att ha en bunden ränta.

Föreningen har anlitat ett företag "Niemis Plåt och Bygg" som kommer att göra årliga kontroller av taket. Företaget har bytt ut takpannor, tätat runt ett takfönster till lägenhet 16, samt runt skorstenarna, installerat rensilar på alla stuprör och rensat ett blockerat stuprör.

Stammarna spolades av Relita efter att flera boenden klagat på stopp i avloppet samt dålig lukt.

En energideklaration utfördes under året. Efter den så isolerades vinden och styrelsen undersöker nu olika åtgärder för att få ner vår energianvändning med hjälp av solceller, en extra glasruta på alla fönster, nya termostatventiler, ny fläkt i torkrum mm. Före tilläggsisoleringen hade huset energiklass E.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	830	822	800	774
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 464	5 590	5 719	5 413
Elkostnad/m ² totalyta	17	24	25	20
Värmekostnad/m ² totalyta	176	183	190	189
Vattenkostnad/m ² totalyta	60	44	35	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	57	59	78
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-36	91	-751	-209
Nettoomsättning (tkr)	707	700	681	660

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 852 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	56 440	0	0	56 440
Fond för yttre underhåll	304 376	152 188	0	152 188
S:a bundet eget kapital	360 816	152 188	0	208 628
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 168 845	-152 188	90 911	-1 107 568
Årets resultat	-36 206	-36 206	-90 911	90 911
S:a ansamlad förlust	-1 205 051	-188 394	0	-1 016 657
S:a eget kapital	-844 235	-36 206	0	-808 029

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-36 206
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 016 658
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-152 188
summa balanserat resultat	-1 205 052

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

121 772
-1 083 280

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	706 956	699 965
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	240
Summa rörelseintäkter		707 256	700 206
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-506 722	-364 532
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 478	-60 933
Personalkostnader	Not 6	-23 258	-23 857
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-111 082	-111 082
Summa rörelsekostnader		-694 540	-560 404
RÖRELSERESULTAT		12 716	139 801
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 010	-48 915
Summa finansiella poster		-48 922	-48 890
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-36 206	90 911
ÅRETS RESULTAT		-36 206	90 911

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	3 536 850	3 647 932
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 536 850	3 647 932
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 536 850	3 647 932
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	482 689	436 116
Summa kortfristiga fordringar		482 694	436 116
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		482 694	436 116
SUMMA TILLGÅNGAR		4 019 545	4 084 049

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

56 440

56 440

Fond för yttre underhåll

Not 12

304 376

152 188

Summa bundet eget kapital

360 816

208 628

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 168 845

-1 107 568

Årets resultat

-36 206

90 911

Summa fritt eget kapital

-1 205 051

-1 016 657

SUMMA EGET KAPITAL

-844 235

-808 029

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 13,14

4 555 632

0

Summa långfristiga skulder

4 555 632

0

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till
kreditinstitut

Not 13,14

100 000

4 762 895

Leverantörsskulder

78 155

39 043

Skatteskulder

2 083

1 147

Upplupna kostnader och förutbetalda
intäkter

Not 15

127 910

88 993

Summa kortfristiga skulder

308 148

4 892 078

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 019 545

4 084 049

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	-	-
Fastighetsförbättringar	30 år, 50 år	30 år, 50 år
Tak- och balkongrenovering	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	706 955	699 956
Öresutjämning	1	10
	706 956	699 965

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	300	240
	300	240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	54 875	57 106
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 250
	OVK Obl. Ventilationskontroll	11 125	0
	Myndighetstillsyn	11 125	1 280
	Gemensamma utrymmen	0	4 995
	Gård	160	630
	Förbrukningsmateriel	917	0
		78 202	68 261
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	1 313
	Sophantering/återvinning	0	9 163
	Lås	4 273	0
	VVS	6 278	0
	Elinstallationer	0	3 319
	Skador/klotter/skadegörelse	0	10 408
		10 551	24 202
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	41 000	0
	VVS	16 250	0
	Tak	64 522	0
		121 772	0
	Taxebundna kostnader		
	El	14 402	20 736
	Värme	149 725	155 880
	Vatten	50 763	37 685
	Sophämtning/renhållning	36 246	14 010
		251 136	228 310
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	13 279	12 991
	Bredband	6 060	5 982
		19 339	18 973
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 722	24 786
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	506 722	364 532

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	612	919
	Föreningskostnader	538	641
	Förvaltningsarvode	46 508	45 802
	Administration	1 440	2 020
	Konsultarvode	0	7 261
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 380	4 290
		53 478	60 933

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	18 390	18 390
	Sociala kostnader	4 868	5 467
		23 258	23 857
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Förbättringar	111 082	111 082
		111 082	111 082
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 677 993	5 677 993
	Utgående anskaffningsvärde	5 677 993	5 677 993
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 030 061	-1 918 978
	Årets avskrivningar enligt plan	-111 082	-111 082
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 141 143	-2 030 061
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 536 850	3 647 932
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	65 700	65 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 600 000	7 600 000
	Taxeringsvärde mark	7 400 000	7 400 000
		15 000 000	15 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 000 000	15 000 000
		15 000 000	15 000 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 069	43 069
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	43 069	43 069
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-43 069	-43 069
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-43 069	-43 069
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	159 496	159 496
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	159 496	159 496
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-159 496	-159 496
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-159 496	-159 496
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	61	63
	Klientmedel hos SBC	482 628	436 053
		482 689	436 116

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	152 188	311 190
	Reservering enligt stadgar	152 188	152 188
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-311 190
	Vid årets slut	304 376	152 188

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,850 %	2 208 478	2 264 811	2024-06-19
Nordea	0,900 %	2 447 154	2 498 084	2024-08-21
Summa skulder till kreditinstitut		4 655 632	4 762 895	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-4 762 895	
		4 555 632	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 155 632 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	4 900 000	4 900 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

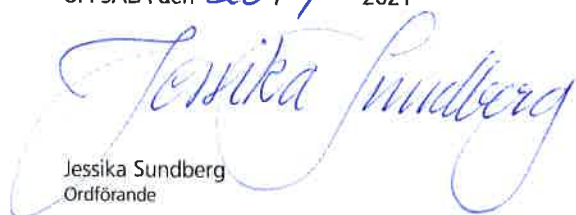
	2020-12-31	2019-12-31
Löner	0	990
Arvoden	32 080	25 700
Sociala avgifter	9 457	8 672
Ränta	5 982	6 663
Avgifter och hyror	80 391	46 968
	127 910	88 993

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Puts/lagning av fasad och källarväggar.
- Ny värmefläkt i torkrum.
- Nya energisnåla lampor i trappuppgångar.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 28 / 4 2021



Jessika Sundberg
Ordförande



Ester Maria Jansson
Ledamot



Anna Sofia Lindroth
Påskrivande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2021



Björn Ramén
Intern revisor

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2020

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ejvind

Undertecknad är utsedd att verkställa revision av bostadsrättsföreningen Ejvinds årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning för år 2020, och kan efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

För att fullgöra revisionsuppdraget har granskning gjorts av ett urval av underlagen för belopp och annan information i föreningens räkenskapshandlingar. Även styrelsens och föreningsstämmans protokoll, de som finns uppladdade hos SBC.se, har gått igenom samt har i övrigt vidtagits de granskningsåtgärder som ansetts erforderliga.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med allmänna bestämmelser om årsredovisning och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är också förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Efter utförd revision tillstyrkes att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar årets resultat enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för år 2020 års förvaltning

Uppsala den 25 april 2021



Björn Ramén

15 april 2021
Bildformatet

Hej,

Den här Årsredovisningen ska först Björn skriva under, sedan kan du Björn posta den till Maria. När du Maria skrivit under kan du posta den till Sofia som postar den till mig senast den 27/4.

Jag skannar sedan sista sidan med våra underskrifter och mailar pdfen till SBC, som sedan tillverkar årsredovisningen till alla medlemmar.

Jag mailar ut kallelsen till årstämman den 21 april.

Om det regnar den 19/4, då vi har stämman, så tar Janne och jag med oss stora parasoll och kanske en pressening så vi kan sitta i trädgården. Jag tar ut min dator som har trådlös uppkoppling så de som vill kan vara med via Zoom.

mvh
Jessika

Maria, posta till Jessika.