

Årsredovisning 2020

Brf Esplanaden

Org nr 717600-1266

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättsens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättsens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Esplanaden, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Fastigheten är byggd 1934, fastighetsbeteckning Luthagen 56:4, Uppsala kommun.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 5 våningar med totalt 66 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

- 21 st 1 rum och kök
- 25 st 2 rum och kök
- 11 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök
- 7 st 5 rum och kök
- 1 st 6 rum och kök

Den totala boytan är 5 250 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 89 000 000 kr, varav markvärdet motsvarar 46 000 000 kr och byggnadsvärdet 43 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Fastighetens tekniska status är god.

Fastighetsförvaltning

Fastum AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötsel och lokalvård har skötts av Jobero.

HL

RS

CL

CL

CL

RS

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 21 maj 2020 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Henrik Wallin	Ordförande
Johanna Carls	Sekreterare
David Sahlberg	Ledamot
Charlie Lindström	Ledamot
Peter Strömbäck	Ledamot
Staffan Myrdal	Suppleant
Andreas Dottemar	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna Henrik Wallin, Johanna Carls och Peter Strömbäck, två i förening.

En extra stämma har hållits den 26 november 2020.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande.

Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor

Föreningens revisorer
Catharina Hemström Nilsson Ordinarie
Erik Lindstein Suppleant

Arvodet till styrelsen för år 2020 har bestämts till 56 000 kr. Arvodet till föreningsrevisorn är 3 000 kr.

Valberedning

Mats Nilsson Sammankallande
Jöran Rehn
Marianne Gustavsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året färdigställdes cykelställen vid båda ändar av gården. Vid cykelställen planterades sedan i början på hösten aroniahäckar under en gemensam arbetsdag organiserad av trädgårdsgruppen. Under våren genomfördes radonmätning, OVK och energideklaration och skifferplattorna på nedre delen av fasaden impregnerades med klotterskydd. En ny och modern värmepump installerades under sommaren. På hösten genomfördes stamspolning och sotning. Föreningen har också installerat nya säkerhetsgrindar, arbetet påbörjades under hösten och blev klart strax efter årsskiftet. I november beslöt extrastämman att föreningen ska ingå i gemensamt elavtal, och det arbetet inleddes i december.

Den tidigare höga vattenpåfyllningen till pålkonstruktionen har sedan hösten 2019 stabiliserats på en låg nivå, vilket fortsatt under 2020. Det har gjort att föreningen i samråd med konsulter avvaktar med ytterligare åtgärder. Vattenåtgången övervakas kontinuerligt.

Coronapandemin påverkar även bostadsrättsföreningen, så andra gemensamma föreningsaktiviteter har fått stå tillbaka.

Medlemsinformation

Föreningen har enligt medlemsregistret 113 medlemmar fördelade på 66 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 15 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 369	3 362	3 362	3 207	3 119
Resultat efter finansiella poster	160	84	-415	-843	-5
Soliditet (%)	27,70	26,20	25,28	29,87	34,47
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,60	1,59	1,30	2,03	2,04
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 099	2 161	2 223	1 793	1 832
Fastighetens belåningsgrad, (%)	66,74	68,71	69,54	60,52	59,94
Genomsnittlig årsavgift, kr/kvm	618	618	618	589	578

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Med genomsnittlig skuldränta avses bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Med fastighetens belåningsgrad avses föreningens fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	457 100	2 086 946	1 085 943	612 120	84 002	4 326 111
Disposition av föregående års resultat:			50 000	34 002	-84 002	0
Årets resultat					159 961	159 961
Belopp vid årets utgång	457 100	2 086 946	1 135 943	646 122	159 961	4 486 072

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	646 123
årets vinst	159 961
	806 084
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	159 961
ianspråktas ur fond för yttre underhåll	-73 437
i ny räkning överföres	719 560
	806 084

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

Handwritten signatures and initials: "HWA", "PS", "CL", "JC", and a stylized "H" or "A" at the bottom right.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		3 246 268	3 246 268
Hysesintäkter		123 208	115 440
Övriga rörelseintäkter		164 054	1 500
Summa nettoomsättning		3 533 530	3 363 208
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	2	-315 037	-340 167
Periodiskt underhåll		-273 786	-77 363
Driftskostnader	3	-1 700 232	-1 753 522
Administrationskostnader	4	-191 563	-137 994
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	5	-78 128	-74 908
Fastighetsskatt/avgift		-94 314	-90 882
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 653 060	-2 474 836
Avskrivning byggnad		-24 949	-24 949
Avskrivningar övrigt		-515 965	-596 449
Summa avskrivningar		-540 914	-621 398
Resultat före finansiella poster		339 556	266 974
Räntekostnader på fastighetslån		-179 450	-182 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145	-572
Summa kapitalnetto		-179 595	-182 972
Resultat efter finansiella poster		159 961	84 002
Årets resultat		159 961	84 002

SLU

bs

CL

2C

PS

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad

6, 7, 8

13 917 584

14 458 498

Mark

49 818

49 818

Summa materiella anläggningstillgångar

13 967 402

14 508 316

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

9

47 500

47 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

47 500

47 500

Summa anläggningstillgångar

14 014 902

14 555 816

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 205

0

Aktuella skattefordringar

5 738

9 918

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

144 284

119 828

Avräkningskonto förvaltare

2 023 213

1 815 314

Summa kortfristiga fordringar

2 175 440

1 945 061

Kassa och bank

7 234

9 404

Summa omsättningstillgångar

2 182 674

1 954 465

SUMMA TILLGÅNGAR

16 197 577

16 510 281

FLW

DS

CL
JC

PS

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

2 544 046

2 544 046

Fond för yttre underhåll

1 135 943

1 085 943

Summa bundet eget kapital

3 679 989

3 629 989

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

646 123

612 121

Årets resultat

159 961

84 002

Summa fritt eget kapital

806 084

696 123

Summa eget kapital

4 486 073

4 326 112

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

10 693 713

11 018 673

Summa långfristiga skulder

10 693 713

11 018 673

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

324 960

324 960

Leverantörsskulder

139 923

281 694

Aktuella skatteskulder

7 612

4 180

Övriga skulder

3 814

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

541 481

554 662

Summa kortfristiga skulder

1 017 790

1 165 496

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 197 577

16 510 281

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials "HLD", "BS", "CL", "JC", and "PS".

Handwritten signature in blue ink at the bottom right of the page.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnad och fastighetsförbättringar är uppdelade i komponenter som skrivs av separat över nyttjandeperioden. Angiven avskrivningsprocent är viktad.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad	1,38%
Ombyggnad	2-5%
Fastighetsförbättringar	2,5-5%

Not 2 Reparation och underhåll

	2020	2019
Reparation hissar	62 313	99 056
Hiss, besiktning	8 175	6 713
Hiss, serviceavtal	31 396	29 494
Underhåll fastighet	203 052	192 922
Trädgård och mark	10 101	11 982
	315 037	340 167

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	201 891	210 134
Extrastäd	525	1 694
Snöröjning	1 463	8 626
Trivselåtgärder	3 438	2 938
Systematiskt brandskyddsarbete	5 687	3 678
Radonmätning	4 960	0
Serviceavtal	0	3 275
El	111 311	116 692
Värme	790 263	841 281
Vatten	167 238	176 897
Avfall	154 244	141 589
Försäkringskostnad	68 314	62 961
Myndighetskrav	2 300	0
Kabel-TV	181 538	176 227
Förbrukningsinventarier	1 953	1 643
Förbrukningsmaterial	5 106	5 888
	1 700 231	1 753 523

Not 4 Administrationskostnader

	2020	2019
Kreditupplysningar	500	2 750
Telefon och porto	9 960	9 509
Hemsida	4 478	4 463
Föreningsgemensamma kostnader	21 732	6 107
Revisionsarvode	14 163	13 469
Ekonomisk förvaltning	77 000	74 752
Bankkostnader	4 170	4 210
Konsultarvoden	28 794	18 109
Energideklaration	28 875	0
Övriga tjänster	1 891	4 625
	191 563	137 994

Not 5 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2020	2019
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	60 000	56 000
Övriga sociala kostnader	16 178	15 908
Föreningsrevisor	0	3 000
Utbildning kurs/konf/seminarie	1 950	0
	78 128	74 908

Not 6 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 808 970	1 808 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 808 970	1 808 970
Ingående avskrivningar	-1 378 746	-1 353 797
Årets avskrivningar	-24 949	-24 949
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 403 695	-1 378 746
Utgående redovisat värde	405 275	430 224
Taxeringsvärden byggnader	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	46 000 000
	89 000 000	89 000 000

SLW

DS

CL
JC
RS

Not 7 Ombyggnad

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 028 376	10 028 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 028 376	10 028 376
Ingående avskrivningar	-4 995 471	-4 791 502
Årets avskrivningar	-203 969	-203 969
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 199 440	-4 995 471
Utgående redovisat värde	4 828 936	5 032 905

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 507 106	14 507 106
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 507 106	14 507 106
Ingående avskrivningar	-5 511 737	-5 119 257
Årets avskrivningar	-311 996	-392 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 823 733	-5 511 737
Utgående redovisat värde	8 683 373	8 995 369

VA

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB, 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500
25 st aktier à 1 900 kr.		

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Returpapperscentralen	1 847	1 982
Com Hem AB	45 465	45 384
Fastum	21 413	20 781
Fastighetsförsäkring	53 245	50 565
BRFNET	1 121	1 116
Uppsala Vatten, vatten	16 368	0
Uppsala Vatten, avfall	4 825	0
	144 284	119 828

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB BoLån	1,65	2023-12-28	845 840	881 100
SEB BoLån	1,65	2023-12-28	1 920 070	2 036 450
SEB BoLån	1,15	2023-08-28	1 950 000	1 950 000
SEB BoLån	1,65	2023-12-28	1 950 000	1 950 000
SEB BoLån	1,65	2023-12-28	2 149 638	2 197 958
SEB BoLån	1,65	2023-12-28	1 093 750	1 156 250
SEB BoLån	1,65	2023-12-28	1 109 375	1 171 875
			11 018 673	11 343 633
Kortfristig del av långfristig skuld			324 960	324 960

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna revisionsarvoden	17 100	20 000
Upplupna styrelsearvoden	60 000	56 000
Upplupna sociala avgifter	18 852	18 538
Upplupna räntekostnader	5 735	5 960
Vattenfall, värme	106 316	107 353
Vattenfall, el	7 000	7 073
Varberg energi, el	2 442	4 288
Avfall	3 369	0
Förutbetalda årsavgifter	320 666	304 856
Övriga upplupna kostnader	0	30 594
	541 480	554 662

SLW

DS

CL

JC

PS

✓

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastghetsinteckningar	13 914 500	13 914 500
	13 914 500	13 914 500

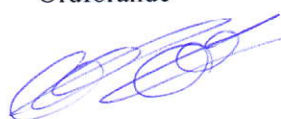
Uppsala 6 / 5 2021



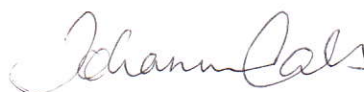
Henrik Wallin
Ordförande



David Sahlberg



Charlie Lindström



Johanna Carls



Peter Strömback

Vår revisionsberättelse har lämnats 10 / 5 2021



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Catharina Hemström Nilsson
Revisor