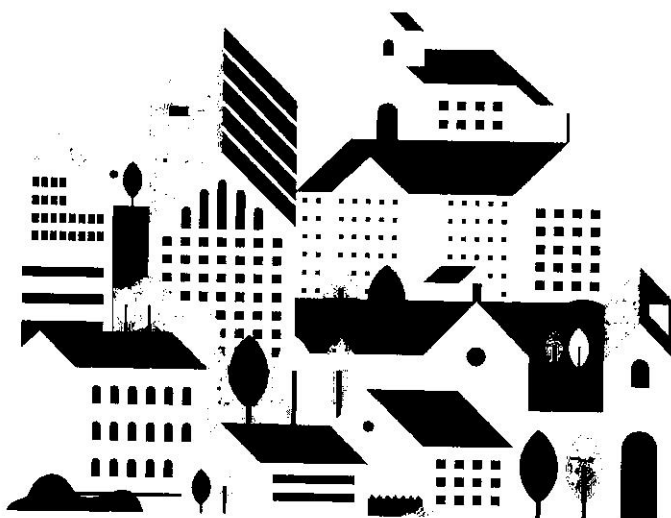


Årsredovisning 2020

BRF MAJGÅRDEN
717600-3494



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MAJGÅRDEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller ökta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten och se till att ekonomin är god. Föreningens årsavgifter fastställs av medlemmarna vid årsmötet. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll. Styrelsen använder föregående års faktiska kostnader som underlag i planeringen för kommande års utgiftsberäkningar av underhåll utifrån underhållsplanen. Kommande underhåll kan även medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen. Resultatet kan variera över åren beroende på hur stora reparationer och underhåll som har utförts.

- Föreningen följer en underhållsplan som är upprättad för åren 2020 till 2026
- Större underhåll kommer att utföras under de kommande åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet, se Not 1
- Amortering av föreningens lån, se Not 14
- Årsavgifterna planeras att höjas med 3% årligen

Föreningens ändamål

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

Föreningens grundfakta

Föreningen registrerades 1952-12-10.

Nuvarande stadgar registrerades 2020-04-29 hos Bolagsverket.

Föreningens säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 7:6 Brf Majgården på adressen Prästgårdsgatan 13 B i Uppsala. Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 6 289 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos IF Skadeförsäkring AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadsrättstillägg för varje lägenhet ingår inte, det måste tecknas av varje medlem i deras privata hemförsäkring.

Styrelsens sammansättning

2020-06-07 – 2021-06-20

(senarelagd årsstämma på grund av fortsatt risk för smittspridning av Covid 19)

Sten Hjalmarsson	Ordförande
Agneta Jansson	Kassör
Eva Östh	Sekreterare
Lena Davies	Yttre miljöansvarig
Tord Molin	Tekniskt ansvarig
Jon Svedin	Suppleant/Informatör
Pontus Eklund	Suppleant

Valberedning

Monika Oscarsson och Nils Kirsten.

Revisorer

David Hultström-Blomster	Ordinarie
Gustaf Jansson Bjurhammer	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning: Luthagen 7:6

M
LD
S
S
SM

Skattvärde: 107 319 000 kr varav byggnadsvärde 55 319 000 kr
Sammanlagd lägenhetsyta: 6 289 kvm.
Sammanlagt lånebelopp: inteckningslån 2020-12-31: 15 047 498 kr; lånebelopp/lägenhetsyta
(i kvm): 2 393 kr/kvm

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt.
Det finns 29 parkeringsplatser och 12 garage.

Lägenhetsfördelning

44 st. 4 r.o.k., 16 st. 3 r.o.k., 12 st. 2 r.o.k., 12 st. 1 r.o.k. 6 st. 1 r.o. kokvrå.

Antal rum	Antal lägenheter
1 rum o kokvrå	6
1 rum och kök	12
2 rum o kök	12
3 rum o kök	16
4 rum o kök	44

Gemensamma utrymmen

Föreningslokal

Bastu

Motionsrum

Tvättstugor, en med fyra maskiner och en grovtvättmaskin, två med två maskiner vardera.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till år 2026 som är publicerad på föreningens hemsida och uppdateras kontinuerligt.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden och därutöver överlagt när så varit påkallat.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	Uppsala Fastighetstjänst AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Internet, bredband	Bahnhof
Internet, domän	one.com
El, mikroproduktion solel	Gislaved Energi AB
El	Vattenfall AB
Vatten, sopor brännbart, kompost	Uppsala Vatten
Källsortering	Pre Zero (fd Suez Recycling AB)
Försäkring	If Skadeförsäkring AB

Handwritten signatures and initials: B, W, H, M, S, A.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll och service har följande åtgärder vidtagits:

- Renoveringar av fönster och balkongdörrar stoppades i mars pga Corona-pandemin och återupptogs under augusti-oktober för att därefter återigen stoppas. Fönsterrenoveringen kommer att slutföras 2021. Arbetet utförs av AB Vaksala Glas. Projektledning sker av Bjerking AB.
- En nedskrivning av värdet på våra andelar i Sveriges Vindkraftskooperativ ek. förening.
- Uppgradering av motionsrum med ett antal nya redskap.
- Inköp av fler trädgårdsmöbler
- Nabo Group AB har från och med den 1 jan 2020 övertagit den ekonomiska förvaltning som tidigare gjordes av LRF Konsult. Avgiftsavisering, lägenhetsförteckning och pantregister hanteras av Nabo Group AB.
- Slampolning genomfört Prästgårdsgatan 15A och 15B
- Underhållsplanen har uppdaterats
- Brandsäkerhetsbedömning genomförd av Brandexperten Sverige AB. Den bedömning som utfördes av Täby Brandskyddsteknik AB slutfördes inte pga sjukdom.
- Föreningen har drabbats av 3 vattenskador i lägenheter under 2020.

Övrigt:

Följande projekt har dessutom utretts/planerats under året:

- Fortsatta förberedelser gällande gemensamt el-abonnemang har skett under 2020 där Bravida som leverantör påbörjat arbetet.
- Behovet av fräsning och relining av rör har undersökts av Relita. Detta arbete behöver enligt Relita genomföras inom de närmaste åren.
- Ett förslag för åtgärd har tagits fram för att styra gående och cyklister på ett sätt som blir bra för vår gård mot bakgrund av att allt fler personer trafikerar vår gård som en genomfart.
- Ny websida har lanserats under 2020
- Förslag på nya stadgar och ordnings/trivseregler har tagits fram som kommer att tas upp för beslut under 2021.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 112 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 111 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 326	3 542	3 726	3 636
Resultat efter fin. poster	-1 114	-1 635	-6 825	1 129
Soliditet, %	-8,4	-0,8	8,7	45,1

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital
/ totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	315	-	-	315
Fond, yttre underhåll	4 086	-	-	4 086
Balanserat resultat	-2 896	-1 635	-	-4 531
Årets resultat	-1 635	1 635	-1 114	-1 114
Eget kapital	-130	0	-1 114	-1 244

Handwritten signatures and initials: B, W, TH, A, SM.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 531
Årets resultat	-1 114
Totalt	-5 645

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	537
Balanseras i ny räkning	-6 182
	-5 645

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signatures and initials:
M
LW
A
SN

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2		
Rörelseintäkter		4 326	3 542
Summa rörelseintäkter		4 643	3 542
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader			
Övriga externa kostnader	3-6	-3 244	-3 475
Personalkostnader	7	-357	-248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-225	-385
Summa rörelsekostnader		-4 030	-4 208
RÖRELSERESULTAT		-215	-1 415
FINANSIELLA POSTER			
Nedskrivning Sv vindkratskooperativ ek.förening		-697	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-202	-220
Summa finansiella poster		-900	-220
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 114	-1 635
ÅRETS RESULTAT		-1 114	-1 635

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark			
Maskiner och inventarier	10	13 344	16 033
Summa materiella anläggningstillgångar		13 344	16 033
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav			
Summa finansiella anläggningstillgångar	11	1 178	0
		1 178	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 522	16 033
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar			
Övriga fordringar		5	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	11	0
Summa kortfristiga fordringar	13	177	85
		193	85
Kassa och bank			
Kassa och bank			
Summa kassa och bank		94	16
		94	16
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		287	101
SUMMA TILLGÅNGAR		14 809	16 133

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "LB", "AS", "TH", "FC", and "SM".

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser			
Fond för yttre underhåll		315	315
Summa bundet eget kapital		4 086	4 086
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat			
Årets resultat		-4 531	-2 896
Summa fritt eget kapital		-1 114	-1 635
		-5 645	-4 531
SUMMA EGET KAPITAL			
		-1 244	-130
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut			
Övriga långfristiga skulder	14	6 261	15 371
Summa långfristiga skulder		11	10
		6 272	15 381
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut			
Leverantörsskulder		8 786	0
Skatteskulder		571	440
Övriga kortfristiga skulder		12	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6	28
Summa kortfristiga skulder	15	406	409
		9 781	883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
		14 809	16 133

W FM
B K
A SM

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Majgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2-7 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	11	9
Hysesintäkter, p-platser	188	157
Årsavgifter, bostäder	4 108	3 337
Övriga intäkter	335	40
Summa	4 643	3 542

I årets årsavgifter bostäder ingår felperiodiserade intäkter för år 2019 på 311 887 kr.

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2020	2019
Besiktning och service	115	0
Fastighetsskötsel	249	120
Snöskottning	0	10
Städning	0	4
Trädgårdsarbete	11	241
Summa	375	376

NOT 4, REPARATIONER

	2020	2019
Försäkringskostnader	330	0
Reparationer	1 472	2 181
Tvättstuga	0	13
VA	24	0
Summa	1 825	2 194

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2020	2019
Fastighetsel	363	312
Sophämtning	103	107
Vatten	240	204
Summa	706	623

Handwritten signatures and initials:
B, W, TH, A, SM

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER		
	2020	2019
Bredband	86	104
Fastighetsförsäkringar	80	51
Fastighetsskatt	133	127
Självrisker	40	0
Summa	339	283
NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
	2020	2019
Förbrukningsmaterial	36	45
Juridiska kostnader	54	0
Kameral förvaltning	56	108
Konsultkostnader	123	78
Revisionsarvoden	3	3
Övriga förvaltningskostnader	84	14
Summa	357	248
NOT 8, PERSONALKOSTNADER		
	2020	2019
Löner, arbetare	112	238
Sociala avgifter	39	79
Styrelsearvoden	74	67
Övriga personalkostnader	0	1
Summa	225	385
NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER		
	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	199	217
Övriga räntekostnader	3	3
Summa	202	220
NOT 10, BYGGNAD OCH MARK		
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde		
Andelar i Vindkraft, se not 11.	35 084	33 209
Årets inköp	-1875	1 875
	217	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 426	35 084
Ingående ackumulerad avskrivning		
Årets avskrivning	-19 051	-18 202
	-847	-849
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 898	-19 051
Utgående restvärde enligt plan	13 527	16 033
I utgående restvärde ingår mark med	1 025	1 025
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 319	55 319
Taxeringsvärde mark	52 000	52 000
Summa	107 319	107 319

Handwritten signatures and initials:
 B, W, A, J, S, M

Brf Majgården
717600-3494

Årsredovisning 2020

NOT 11, ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Andelar i Sveriges Vindkraftskooperativ ek.förening

Ingående anskaffningsvärde

Utgående anskaffningsvärde

Nedskrivning

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Utgående ackumulerad avskrivning

Utgående redovisat värde

2020-12-31	2019-12-31
1 875	1 875*
1 875	1 875
-697	-
1 178	1 875*
1 178	1 875
1 178	1 875

*Var i förra årsredovisning upptaget till 0 på balansräkningen och ingick istället i Byggnad/mark. Men i not 7 framgick ett värde på 1 875 tkr.

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto

Summa

2020-12-31	2019-12-31
11	0
11	0

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Bredband

Försäkringspremier

Förvaltning

Vatten

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa

2020-12-31	2019-12-31
17	0
92	0
23	0
23	0
22	85
177	85

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Stadshypotek

Stadshypotek

Stadshypotek

Stadshypotek

Stadshypotek

Stadshypotek

Stadshypotek

Stadshypotek

Nordea Hypotek

Summa

Varav kortfristig del

Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
2022-06-01	1,37 %	1 101	1 101
2023-03-30	1,58 %	2 625	2 775
2021-03-01	0,90 %	813	827
2021-04-30	1,57 %	1 675	1 714
2021-03-01	0,90 %	1 056	1 080
2021-06-01	1,66 %	1 512	1 548
2023-01-30	1,65 %	1 835	1 895
2022-09-01	1,46 %	700	700
2021-01-03	0,64 %	3 731	3 731
		15 047	15 371
		8 786	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Ei

Förutbetalda avgifter/hyror

Utgiftsräntor

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa

2020-12-31	2019-12-31
57	0
338	330
10	18
1	62
406	409

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

Summa

2020-12-31	2019-12-31
17 301	17 301
17 301	17 301

TM
W
H
S
871

Underskrifter

Lippsala 2021-06-17

Ort och datum

Sten Hjalmarsson

Ordförande

Agneta Jansson

Kassör

Tord Molin

Tekniskt ansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-06-19

David Blomster

Revisor

Eva Öst

Sekreterare

Lena Davies

Yttre miljöansvarig

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Brf Majgården, 717600-3494

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Majgården för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Uppsala 2021-06-19



David Blomster