

Årsredovisning 2020

BRF FLÄDERN
717600-2934

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1955-04-01.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Salabacke 18:1 på adressen Byggmästargatan 13 A-E i Uppsala. På föreningens fastighet finns 1 st bostadshus och 1 st sophus. Bostadshuset innehåller 39 bostadrätter om totalt 2 303 kvm. Det finns också 14 garage och 26 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök

18 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Styrelsens sammansättning

Charlott Andersson	Ordförande
Björn Eklund	Vice ordförande
Ewelina Jansson	Sekreterare
Kristina Höglund	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Sofia Lindström	Revisor
Åke Sagler	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10, vi senarelade den för att kunna hålla den utomhus pga covid 19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2004	Stamrening
2004	Elrening

2004	Installering av el-plintar
2004	Installering av säkerhetsdörrar
2007	Byte till nya garageportar
2010	Byte till nya fönster
2010	Spricka i gavel åtgärdad
2010	1 av 2 ventilationsfläktar utbytt
2013	Nya maskiner till tvättstugan
2016	Renovering av skyddsrum
2016	Byte takfönster
2017	Nytt tak
2017	Delvis renovering av fasad
2019	Relining av avloppsrören under fastigheten
2020	Takfönstren kompletterades för att fungera som rökluckor

Planerade underhåll

2021	Inga
------	------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Trappstäd	FemtioFemPlus AB
Fastighetsservice	ML Mark och fastighetsservice
Ventilation & Sotningstjänst	Åke Huss AB
Kontroll av brandredskap	Upplands Brandservice AB
Service el, vent, VS, kyla	Bravida AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

- * Takfönstren kompletterades för att fungera som rökluckor
- * Radonbesiktning gjord
- * Ny entrebelysning
- * Statusbesiktning av balkongerna gjord
- * Asfalterat vid garage 14 och vid infarten
- * Upphandling av ny fastighetsförvaltare
- * Cykelrensning gjord

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 714 292	1 713 467	1 709	1 647
Resultat efter fin. poster	-37 622	-907 700	200	-3 131
Soliditet, %	-39	-23	-20	-22
Yttre fond	10 438	460 286	261	700
Taxeringsvärde	25 506 000	25 506 000	20 163	20 163
Bostadsyta, kvm	2 303	2 303	2 303	2 303
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	665	665	665	651
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 808	3 898	3 988	4 078
Genomsnittlig skuldränta, %	1,12	1,40	1,38	2,32
Belåningsgrad, %	159,28	153,98	149,24	144,96

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	167 604	-	-	167 604
Fond, yttre underhåll	460 286	-	-449 848	10 438
Balanserat resultat	-2 241 538	-907 700	449 848	-2 699 389
Årets resultat	-907 700	907 700	-37 622	-37 622
Eget kapital	-2 521 347	0	-37 622	-2 558 970

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 699 389
Årets resultat	-37 622
Totalt	-2 737 012

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	10 438
Att från yttre fond i anspråk ta	-10 438
Balanseras i ny räkning	-2 737 012
	-2 737 012

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 714 292	1 713 467
Rörelseintäkter		511	-2
Summa rörelseintäkter		1 714 803	1 713 465
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 159 394	-2 015 119
Övriga externa kostnader	8	-105 298	-90 949
Personalkostnader	9	-48 881	-48 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-339 816	-339 816
Summa rörelsekostnader		-1 653 389	-2 494 126
Rörelseresultat		61 414	-780 662
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-99 036	-127 038
Summa finansiella poster		-99 036	-127 038
Resultat efter finansiella poster		-37 622	-907 700
Årets resultat		-37 622	-907 700

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	5 505 631	5 829 727
Maskiner och inventarier	12	42 041	57 761
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>5 547 672</i>	<i>5 887 488</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>5 547 672</i>	<i>5 887 488</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 195	7 243
Övriga fordringar	13	8 488	8 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	106 929	106 893
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>122 612</i>	<i>122 624</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		913 825	882 360
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>913 825</i>	<i>882 360</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>1 036 437</i>	<i>1 004 984</i>
Summa tillgångar		6 584 109	6 892 472

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		167 604	167 604
Fond för yttre underhåll		10 438	460 286
Summa bundet eget kapital		178 042	627 890
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 699 389	-2 241 538
Årets resultat		-37 622	-907 700
Summa fritt eget kapital		-2 737 012	-3 149 238
Summa eget kapital		-2 558 970	-2 521 347
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 562 510	8 769 638
Summa långfristiga skulder		8 562 510	8 769 638
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		207 128	207 128
Leverantörsskulder		108 496	163 298
Skatteskulder		5 378	3 350
Övriga kortfristiga skulder		0	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	259 567	270 386
Summa kortfristiga skulder		580 569	644 182
Summa eget kapital och skulder		6 584 109	6 892 472

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	882 360	1 569 575
Resultat efter finansiella poster	-37 622	-907 700
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	339 816	339 816
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	302 194	-567 884
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12	21 500
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-63 613	66 296
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	238 593	-480 087
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-207 128	-207 128
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-207 128	-207 128
Årets kassaflöde	31 465	-687 215
Likvida medel vid årets slut	913 825	882 360

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Flädern 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	2,75 %
Fastighetsförbättringar	2,5-3,33 %
Maskiner och inventarier	10 %

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, bostäder	3 120	3 120
Hysesintäkter, p-platser	103 088	102 263
Årsavgifter, bostäder	1 530 864	1 530 864
Övriga intäkter	77 731	77 218
Summa	1 714 803	1 713 465

Not 3, Fastighetsskötsel	2020	2019
Besiktning och service	19 404	4 250
Fastighetsskötsel	68 716	80 960
Snöskottning	2 393	0
Städning	50 885	46 165
Trädgårdsarbete	746	59 572
Övrigt	0	8 991
Summa	142 144	199 938

Not 4, Reparationer	2020	2019
Reparationer	103 279	12 261
Summa	103 279	12 261

Not 5, Planerade underhåll	2020	2019
Åtgärd takfönster i trapphus	194 411	0
Relining av avloppsrören under fastigheten	0	1 082 895
Summa	194 411	1 082 895

Not 6, Taxebundna kostnader	2020	2019
Fastighetsel	44 265	55 530
Sophämtning	46 313	50 799
Uppvärmning	298 250	307 490
Vatten	100 687	80 056
Summa	489 515	493 875

Not 7, Övriga driftskostnader	2020	2019
Bredband	77 220	77 220
Fastighetsförsäkringar	24 885	24 492
Fastighetsskatt	66 791	64 763
Kabel-TV	61 149	59 674
Summa	230 045	226 149

Not 8, Övriga externa kostnader	2020	2019
Förbrukningsmaterial	23 968	9 170
Kameral förvaltning	60 704	59 244
Revisionsarvoden	4 000	3 000
Övriga förvaltningskostnader	16 626	19 535
Summa	105 298	90 949

Not 9, Personalkostnader	2020	2019
Sociala avgifter	10 681	12 242
Styrelsearvoden	38 200	36 000
Summa	48 881	48 242

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	99 036	127 038
Summa	99 036	127 038

Not 11, Byggnad och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 259 133	13 259 133
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 259 133	13 259 133
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 429 406	-7 105 310
Årets avskrivning	-324 096	-324 096
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 753 502	-7 429 406
Utgående restvärde enligt plan	5 505 631	5 829 727

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 455 000	17 455 000
Taxeringsvärde mark	8 051 000	8 051 000
Summa	25 506 000	25 506 000

Not 12, Maskiner och inventarier	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	261 064	261 064
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	261 064	261 064
Ingående ackumulerad avskrivning	-203 303	-187 583
Avskrivningar	-15 720	-15 720
Utgående ackumulerad avskrivning	-219 023	-203 303
Utgående restvärde enligt plan	42 041	57 761

Not 13, Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	8 488	8 488
Summa	8 488	8 488

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	19 305	19 305
Försäkringspremier	26 716	24 885
Förvaltning	15 791	15 176
Kabel-TV	15 490	15 287
Räntor	567	8 030
Vatten	9 252	6 550
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 808	17 660
Summa	106 929	106 893

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2025-09-01	0,97 %	358 372	384 020
Stadshypotek	2021-03-15	1,09 %	616 200	631 800
Stadshypotek	2023-01-30	1,34 %	1 311 319	1 326 095
Stadshypotek	2024-09-30	0,99 %	1 386 656	1 420 476
Stadshypotek	2025-04-30	1,00 %	930 000	950 000
Stadshypotek	2021-04-30	1,34 %	1 395 000	1 425 000
Stadshypotek	2021-07-30	1,68 %	1 392 031	1 424 595
Stadshypotek	2022-07-30	1,33 %	1 380 060	1 414 780
Summa			8 769 638	8 976 766
<i>Varav kortfristig del</i>			3 532 139	
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			207 128	

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 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	11 311	11 300
El	2 620	9 085
Fastighetsskötsel	5 708	5 708
Förutbetalda avgifter/hyror	143 041	143 041
Löner	36 000	0
Städning	4 474	0
Uppvärmning	38 135	39 627
Utgiftsräntor	18 278	20 478
Vatten	0	4 911
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	36 236
Summa	259 567	270 386

Not 17, Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	9 554 100	9 554 100
Summa	9 554 100	9 554 100

Underskrifter

Uppsala, 2021 - 03 - 10

Ort och datum

Charlott Andersson

Charlott Andersson
Ordförande

Björn Eklund

Björn Eklund
Vice ordförande

Ewelina Jansson

Ewelina Jansson
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 04

Sofia Lindström

Sofia Lindström
Revisor

Åke Sagler
Revisor

Undertecknade, utsedda att granska Bostadsrättsföreningen Fläders räkenskaper och förvaltning för år 2020, får efter denna dag slutförd revision avge följande

Revisionsberättelse

Vi har tagit del av föreningens räkenskaper, styrelsens berättelse, protokoll och andra handlingar vilka lämnar upplysningar om föreningens verksamhet och ekonomi.

Föreningens räkenskaper har siffergranskats av undertecknad. Under revision har inte framkommit anledning till anmärkning befarande de till oss överlämnade revisionshandlingarna, bokföring eller annat beträffande förvaltning.

Under hänvisning av ovanstående föreslår vi föreningsstämman:

- Att fastställa den i styrelsens berättelse bifogad resultat- och balansräkningen
- Att godkänna styrelsens förslag till disponering av årets resultat
- Att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tiden revisionen omfattar

Uppsala den 4 / 3 2021

Sofia Lindström

Åke Sagler

