

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Olof nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2013 och 2033.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 hyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 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

Marie Cecilia Deremar	Ledamot
Erik Wilhelm Lejman	Ledamot
Leif Sebastian Van Tuan Sund	Ledamot

Robin Sebastian Frischenfeldt	Suppleant	T.o.m. 2019-10-18
Johanna Elin Katarina Lenard	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ingela Funke Frischenfeldt	Ordinarie Extern
----------------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svartbäcken 28:4	1943	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

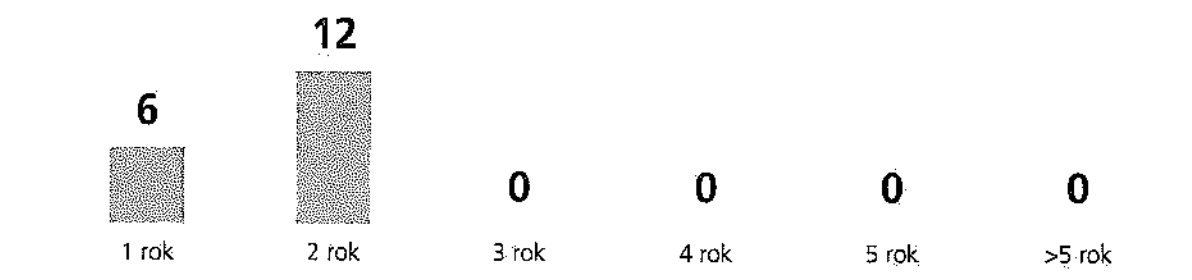
Värdeåret är 1943.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Armatyr i källaren	2019	
Torkrum	2018	Slipning och målning golv. Målning väggar och tak.
Armatyrbyte parkering	2017	
Ny portbelysning	2017	
Ny avloppsledning	2013	Ny avloppsledning från bottenplatta till det kommunala nätet
Förbindelsepunkt avlopp	2012	Upprättande av ny förbindelsepunkt till kommunens VA-anläggning
Ny luftavfuktare i torkrum	2010	
Omputsning av fasad	2007	Omputsning av norra gaveln nov 07
Installation av torktumlare	2006	
Säkerhetsdörrar	2005	
Asfaltering av ny parkering	2005	
Byte av alla fönster	2005	
Rörstambyte	2000	
Elstambyte	1994	
Omläggning av tak	1986	Omläggning med ny underlagspapp, läkt och takpannor. Nya plåtdetaljer vid skorstenar. Snöräskydd vid takfot.
Renovering av balkonger	1986	Gjutning av nya balkongplattor samt nya räcken.
Omputsning av fasad	1986	Putslagning och målning av sockel.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utomhusmiljö	2020	Påbörjas 2020
Översyn av undercentral	2020	
Översyn radiatorventiler	2020	
Byte källardörr	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

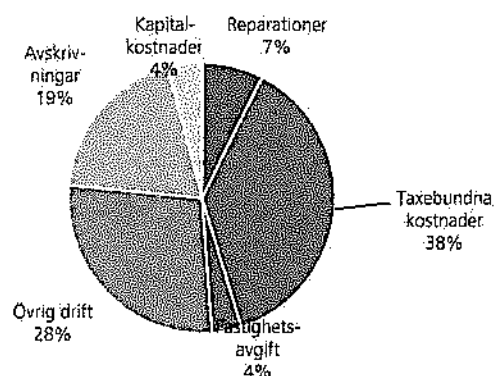
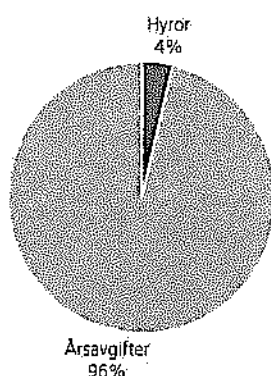
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Städarna i Sverige AB
Fastighetsskötsel	Upplands Fastighetsservice i Uppsala AB

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	888 871	797 476
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	620 028	622 860
Finansiella intäkter	0	54
Minskning kortfristiga fordringar	0	991
Ökning av kortfristiga skulder	35 475	9 782
	655 503	633 686
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	534 833	476 485
Finansiella kostnader	29 422	30 178
Ökning av kortfristiga fordringar	2 250	0
Minskning av långfristiga skulder	35 628	35 628
	602 132	542 292
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	942 241	888 871
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	53 371	91 394

*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 1 377 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

För att upprätthålla en god boendemiljö utifrån fastighetens förutsättningar, har OVK, Obligatorisk VentilationsKontroll, utförts i fastighetens lägenheter. Anmärkning gjordes på felaktigt inkopplade köksfläktar i några fall. Åtgärden är att lägenhetsinnehavarna byter ut till fläktar som inte kopplas in på fastighetens ventilationssystem.

En ny energibesiktning av fastigheten gjordes i slutet av året och information om energideklarationen finns uppsatt på anslagstavlorna i trapphusen.

Armatur i tork- och cykelrum i källaren har bytts ut.

Föreningen har införskaffat större sopkärl för återvinning av plast och ett nytt kärl för komposterbart hushållsavfall.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	701	701	674	674
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 886	1 928	1 970	2 011
Elkostnad/m ² totalyta	41	29	29	38
Värmekostnad/m ² totalyta	191	194	168	162
Vattenkostnad/m ² totalyta	56	33	40	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	35	44	52
Soliditet (%)	16	19	19	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-79	-18	35	-44
Nettoomsättning (tkr)	620	623	599	598

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	34 000	0	0	34 000
Fond för yttre underhåll	983 372	110 000	-20 625	893 997
S:a bundet eget kapital	1 017 372	110 000	-20 625	927 997
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-608 935	-110 000	2 582	-501 517
Årets resultat	-78 520	-78 520	18 043	-18 043
S:a ansamlad förlust	-687 455	-188 520	20 625	-519 560
S:a eget kapital	329 917	-78 520	0	408 437

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-78 520
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-498 935
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 000
summa balanserat resultat	-687 455

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-687 455
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	620 028	622 578
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	282
Summa rörelseintäkter		620 028	622 860
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-483 798	-419 146
Övriga externa kostnader	Not 5	-43 622	-49 254
Personalkostnader	Not 6	-7 413	-8 085
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-134 293	-134 293
Summa rörelsekostnader		-669 126	-610 778
RÖRELSERESULTAT		-49 098	12 081
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 422	-30 178
Summa finansiella poster		-29 422	-30 124
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-78 520	-18 043
ÅRETS RESULTAT		-78 520	-18 043

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	1 131 935	1 266 228
Summa materiella anläggningstillgångar	1 131 935	1 266 228
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 131 935	1 266 228
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	970 358	914 738
Summa kortfristiga fordringar	970 358	914 738
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	970 358	914 738
SUMMA TILLGÅNGAR	2 102 294	2 180 966

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 000	34 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	983 372	893 997
Summa bundet eget kapital		1 017 372	927 997
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-608 935	-501 517
Årets resultat		-78 520	-18 043
Summa fritt eget kapital		-687 455	-519 560
SUMMA EGET KAPITAL		329 917	408 437
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 214 886	1 244 719
Summa långfristiga skulder		1 214 886	1 244 719
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	391 909	397 704
Leverantörsskulder		107 960	72 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	57 621	57 415
Summa kortfristiga skulder		557 490	527 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 102 294	2 180 966

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 anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	597 247	597 247
Hyror parkering	18 600	21 150
Hyror garage	4 200	4 200
Öresutjämning	-19	-19
	620 028	622 578

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	282
	0	282

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel/entreprenad	17 751	17 256
	Snöröjning/sandning	10 328	7 307
	Städning/entreprenad	37 224	36 138
	Myndighetstillsyn	11 125	0
	Gård	0	100
		76 428	60 801
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	11 524
	Lås	0	1 251
	Installationer	0	2 671
	VVS	10 804	0
	Ventilation	20 348	0
	Elinstallationer	12 129	0
	Fönster	8 396	0
		51 677	15 446
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	20 625
		0	20 625
	Taxebundna kostnader		
	El	34 597	25 001
	Värme	162 961	165 277
	Vatten	47 972	27 814
	Sophämtning/renhållning	18 475	18 720
	Grovsopor	0	815
		264 005	237 627
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 244	36 470
	Kabel-TV	24 658	24 112
		66 902	60 582
	Fastighetsskatt/Kommunial avgift	24 786	24 066
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	483 798	419 146

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	606	1 225
	Föreningskostnader	0	388
	Förvaltningsarvode	38 112	36 951
	Administration	614	1 105
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 290	4 210
		43 622	49 254

Not 6	PERSÖNALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	6 000	6 000
	Sociala kostnader	1 413	2 085
		7 413	8 085
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	87 553	87 553
	Förbättringar	46 740	46 740
		134 293	134 293
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 433 809	4 433 809
	Utgående anskaffningsvärde	4 433 809	4 433 809
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 167 581	-3 033 288
	Årets avskrivningar enligt plan	-134 293	-134 293
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 301 874	-3 167 581
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 131 935	1 266 228
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	103 600	103 600
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark	6 800 000	4 857 000
		13 800 000	10 857 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 800 000	10 857 000
		13 800 000	10 857 000
Not 9	ÖVRIGA FÖRDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 643	1 643
	Skattefordran	23 504	24 224
	Klientmedel hos SBC	942 241	888 871
	Fördringar	2 970	0
		970 358	914 738

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	893 997	783 997
	Reservering enligt stadgar	110 000	110 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	-20 625	0
	Vid årets slut	983 372	893 997

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	2,000 %	404 252	408 636	2021-03-01
	Handelsbanken	1,900 %	362 076	372 884	2022-06-01
	Handelsbanken	1,250 %	468 750	473 750	2021-09-01
	Handelsbanken	2,200 %	371 717	387 153	2020-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		1 606 795	1 642 423	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-391 909	-397 704	
			1 214 886	1 244 719	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 428 655 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	1 859 000	1 859 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	6 000	6 000
	Sociala avgifter	1 885	1 885
	Ränta	1 014	1 032
	Avgifter och hyror	48 722	48 498
		57 621	57 415

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 3 / 3 2020



Marie Cecilia Deremar
Ledamot



Erik Wilhelm Lejman
Ledamot



Leif Sebastian Van Tuan Sund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2020



Ingela Funke Frischenfeldt
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Olof nr 1

Org Nr 717600-3072

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Olof nr 1 för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut säkerhet, försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 6/4-20



Ingela Funke Frischenfeldt

Ordinarie revisor