

Årsredovisning 2019/2020

BRF UPPSALAHUS NR 1 717600-6133

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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

ML

TL
V. AH

Jk

DM

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 1997-11-12.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 14:5 på adressen Torkelsgatan 16 A i Uppsala . Föreningen har 2 hyreslägenheter och 44 bostadsrätter om totalt 3 004 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige.

Styrelsens sammansättning

Torsten Livion	Ordförande
Alf Nilsson	Suppleant
Annika Blecher	Suppleant
Jesper Svedberg	Suppleant
Anna Möller	Sekreterare
Mattias Linde	Ordinarie ledamot
Vivi-Ann Hansson	Kassör
Johan Käll	Ordinarie ledamot

Valberedning

Christine Kihlström och Hannah Nilsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Tomas Torsbrink Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1999-2000	Stamrenovering, helrenovering samtliga badrum
2004	Grundisolering, uppförande av avfallsbod
2008	Byte av fönster och balkongdörrar
2008	Takrenovering
2012	Injustering av värmesystemet
2019	Fasad- och balkongrenovering
2020	Byte av undercentral för fjärrvärme

Planerade underhåll

2021 Trapphusrenovering

Avtal med leverantörer

Avfallshämtning	Uppsala Vatten och Avfall AB
Bredband	A3 Företag AB
Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
El	Vattenfall
Fastighetsförsäkring	Gjensidige Försäkring
Fastighetsskötsel	UBC Teknisk förvaltning
Fjärrvärme	Vattenfall
Förpackningsåtervinning	Returpapperscentralen
Kabel-TV	Com Hem
Lokalvård	Städgruppen i Uppsala AB
Vatten	Uppsala Vatten och Avfall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har upprättat en underhållsplan.

Felaktiga proportioner mellan andelstal och årsavgift har rättats till. I stort sett samtliga medlemmar har fått avgifterna justerade, och de som betalat för mycket har fått en återbetalning.

Hyresgästen i norra lokalen var den 1 oktober 2020 skyldig föreningen 47 527 kr i uteblivna hyror och skadestånd, inklusive en delgivningskostnad på 1 000 kr. Samtliga betalningar är anmälda till kronofogdemyndigheten för indrivning.

Förändringar i avtal

Hyresgästen i norra lokalen delgavs uppsägning i oktober 2019. Avhysningsprocess har inletts genom kronofogdemyndigheten. Anledningen är uteblivna hyror. Vid verksamhetsårets slut hade avhysningen inte genomförts.

Övriga uppgifter

En cykelrensning, som inleddes föregående verksamhetsår, slutfördes.

Sotning har genomförts i lägenheterna med öppen spis.

En stamspolning har gjorts i alla lägenheter utom fyra, där spolning får genomföras vid ett senare tillfälle.

En vattenläcka som drabbade mittenlägenheterna i 14B, hanterades under verksamhetsåret.

Webbsidan har gjorts om och moderniserats.

Balkongskydd och terrassmarkiser har beställts och satts upp efter en gemensam upphandling i föreningens regi (köpen betalades av dem som beställde)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 800 956	1 857 436	1 797 480	1 838 552	1 836 595
Resultat efter fin. poster	68 626	-7 162 054	112 913	296 183	286 769
Soliditet, %	neg	neg	18	17	15
Kassalikviditet %	325	285	893	949	876
Yttre fond	153 000	1 542 733	1 422 238	1 126 055	839 286
Taxeringsvärde	51 395 000	51 395 000	40 165 000	40 165 000	40 165 000
Bostadsyta, kvm	3 004	3 004	2 954	2 954	2 954
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	571	571	571	571	571
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 193	4 265	3 051	3 105	3 155
Genomsnittlig skuldränta, %	1,77	2,15	1,80	2,40	2,80

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2019-08-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-08-31
Insatser	60 000	-	-	60 000
Fond, yttre underhåll	1 542 733	-	-1 389 733	153 000
Balanserat resultat	504 744	-7 162 054	1 389 733	-5 267 577
Årets resultat	-7 162 054	7 162 054	68 626	68 626
Eget kapital	-5 054 577	0	68 626	-4 985 951

ML

TL

V.H

K

DM

TT

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 267 577
Årets resultat	<u>68 626</u>
Totalt	-5 198 951

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	154 185
Balanseras i ny räkning	<u>-5 353 136</u>
	-5 198 951

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

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 - 2020-08-31	2018-09-01 - 2019-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 800 956	1 860 701
Rörelseintäkter		22 267	-2
Summa rörelseintäkter		1 823 223	1 860 699
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-4	-996 189	-8 237 602
Övriga externa kostnader		-106 203	-137 862
Personalkostnader	5	-58 893	-43 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-368 316	-368 976
Summa rörelsekostnader		-1 529 601	-8 787 860
Rörelseresultat		293 622	-6 927 161
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 996	-234 892
Summa finansiella poster		-224 996	-234 892
Resultat efter finansiella poster		68 626	-7 162 054
Årets resultat		68 626	-7 162 054

ML

TL

V.H

K

FM

Balansräkning

	Not	2020-08-31	2019-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	6 070 081	6 429 301
Maskiner och inventarier	7	1 379	10 475
Summa materiella anläggningstillgångar		6 071 460	6 439 776
Summa anläggningstillgångar		6 071 460	6 439 776
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 749	12 292
Övriga fordringar		5 581	5 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 925	61 547
Summa kortfristiga fordringar		116 255	79 374
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 800 583	1 624 602
Summa kassa och bank		1 800 583	1 624 602
Summa omsättningstillgångar		1 916 838	1 703 976
Summa tillgångar		7 988 298	8 143 752

ML

tl

V.H

JL

Balansräkning

	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 000	60 000
Fond för yttre underhåll		153 000	1 542 733
Summa bundet eget kapital		213 000	1 602 733
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 267 577	504 744
Årets resultat		68 626	-7 162 054
Summa fritt eget kapital		-5 198 951	-6 657 310
Summa eget kapital		-4 985 951	-5 054 577
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	12 384 130	12 601 070
Summa långfristiga skulder		12 384 130	12 601 070
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		210 720	210 720
Leverantörsskulder		103 306	118 824
Skatteskulder		6 700	5 336
Övriga kortfristiga skulder		1 201	845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		268 192	261 534
Summa kortfristiga skulder		590 119	597 259
Summa eget kapital och skulder		7 988 298	8 143 752

ML

TL

V.H

X

DM

TT

Kassaflödesanalys

	2019-09-01 - 2020-08-31	2018-09-01 - 2019-08-31
Likvida medel vid årets början	1 624 602	4 567 358
Resultat efter finansiella poster	68 626	-7 162 054
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	368 316	368 976
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	436 942	-6 793 078
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 881	-14 829
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 140	66 650
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	392 921	-6 741 256
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	-216 940	3 798 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-216 940	3 798 500
Årets kassaflöde	175 981	-2 942 756
Likvida medel vid årets slut	1 800 583	1 624 602

ML

tl v.H

JK

DM

TT

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Uppsalahus nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5-4 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
Hysesintäkter, bostäder	95 088	134 252
Hysesintäkter, p-platser	64 986	32 232
Intäktsreduktion	-49 639	0
Årsavgifter, bostäder	1 687 832	1 687 832
Övriga intäkter	24 907	6 383
Övriga årsavgifter	49	0
Summa	1 823 223	1 860 699

Not 3, Planerade underhåll	2020	2019
Fasad och balkongrenovering	0	7 232 348
Summa	0	7 232 348

Not 4, Driftkostnader	2019/2020	2018/2019
Bredband	71 280	71 961
Entrepkostn städ	51 000	51 000
Fastighetsel	41 914	60 135
Fastighetsförsäkringar	36 256	29 022
Fastighetsskatt	66 826	64 538
Fastskötsel, städ material	232	0
Fastskötsel/teknisk förv arvode	88 292	86 457
Fjärrvärme	360 106	369 758
Försäkringsärende	46 500	0
Kabel-TV	16 990	16 809
Planerade underhåll	0	7 232 348
Snöskottning och sandupptagning	0	3 125
Sophämtning	44 251	37 082
Sotning	5 104	0
Trädgård och blommor	2 245	0
Vatten	80 495	78 118
Övriga rep./underhåll	68 183	125 059
Övriga serviceavtal	16 515	12 190
Summa	996 189	8 237 602

Not 5, Personalkostnader	2019/2020	2018/2019
Sociala avgifter	12 093	9 427
Styrelsearvoden	46 800	33 993
Summa	58 893	43 420

ML

ta

V.H

K

AM

Not 6, Byggnad och mark	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 649 984	13 649 984
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 649 984	13 649 984
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 220 683	-6 861 463
Årets avskrivning	-359 220	-359 220
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 579 903	-7 220 683
Utgående restvärde enligt plan	6 070 081	6 429 301
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>125 600</i>	<i>125 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 395 000	26 395 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
Summa	51 395 000	51 395 000

Not 7, Maskiner och inventarier	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	329 842	329 842
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	329 842	329 842
Ingående ackumulerad avskrivning	-319 367	-309 611
Avskrivningar	-9 096	-9 756
Utgående ackumulerad avskrivning	-328 463	-319 367
Utgående restvärde enligt plan	1 379	10 475

Not 8, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-08-31	2020-08-31	2019-08-31
SEB	2028-10-28	2,26 %	3 000 000	3 000 000
Nordea Hypotek	2022-03-11	1,60 %	3 743 840	3 807 920
SEB	2020-09-15	0,94 %	979 000	991 000
Länsförsäkringar Hypotek	2025-03-30	2,13 %	3 113 716	3 194 576
Nordea Hypotek	2023-05-15	1,60 %	1 758 294	1 818 294
Summa			12 594 850	12 811 790
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>210 720</i>	

Not 9, Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
Totalt uttagna pantbrev	13 142 000	13 142 000
Summa	13 142 000	13 142 000

ML

HL

V.H

AM

J

T

Not 10, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Kronofogdemyndigheten har delgivit hyresgästen i norra lokalen om avhysning. Den 1 oktober 2020 var avhysningen inte genomförd.

Underskrifter

Uppsala, 2020 - 11 - 04
Ort och datum



Torsten Livion
Ordförande



Anna Möller
Sekreterare



Mattias Linde
Ordinarie ledamot

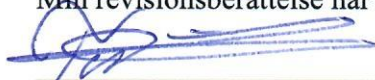


Vivi-Ann Hansson
Kassör



Johan Käll
Ordinarie ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 11 - 05



Tomas Torsbrink
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Uppsalahus nr 1, org.nr 717600-6133

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Uppsalahus nr 1 för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Uppsalahus nr 1 för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 5 november 2020



Tomas Thorsbrink
VerNova AB