

Årsredovisning

2019

Brf Bergsbrunnsparken

Org nr 769616-7423

Styrelsen för Brf Bergsbrunnaparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-25.

Föreningens fastighet, Fålhagen 68:1 bebyggdes 2010 av Besqab AB och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus i 5 våningar innehållande 39 lägenheter samt 1 st förrådsbyggnad med miljöstation och cykelförråd. Dessutom finns 19 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

9	st 1 rum och kök	
10	st 2 rum och kök	
8	st 3 rum och kök	
8	st 4 rum och kök	
4	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 2 734 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 2010.

Fastigheten är beskattad med halv avgift t o m 2020, därefter med hel avgift.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Nordeuropa försäkring AB.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-09 bestått av:

Ordinarie	Anders Brännström	Ordf.
	Shahla Rostami	
	Annette Ågren-Vikholm	
	Susanne Werngren	
	Natalia Michell	
Suppleanter	Raman Walia	
	Claes Blomgren	

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Tomas Ericson	Borev Revision AB
Suppleant	Rabia Koyuncu	Borev Revision AB
Valberedning	Olle Thunström Johan Gustafsson	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Upplands Boservice.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktning av fastigheten utförs årligen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2013-01-21.

OVK-besiktning har skett 2016-06-09.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 62 103 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 61 963 kronor.

Styrelsen har under året fortsatt sitt arbete för att stärka den ekonomiska situationen för föreningen. Vi har t ex bytt leverantör av sophämtning till en med samma utbud men till lägre pris och bytt ut alla armaturer i trapphusen till LED och med rörelsedetektorer för att minska elförbrukningen.

Under året har styrelsen också utökats med en person för att arbeta mer ingående med aktuella frågor som GDPR, löpande information på webbplatsen samt leverantörskontakter för att hålla nere föreningens kostnader. Även suppleanterna har aktivt deltagit i delar av styrelsens arbete.

Andra insatser värda att nämna:

- genomgång av vattentemperatur och rör m.m. för minskad vattenförbrukningen
- införande av kvartalsvis städning av tvättstugan
- uppdaterad grillpolicy enligt Brandskyddsföreningens rekommendationer
- kontroll och byte av medlemmarnas brandsläckare

Medlemsinformation

Under perioden har 5 st överlåtelser ägt rum. Snittpriset för såld lägenhet har varit 46 847 kr/kvm. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 53 medlemmar, avgående 5 och tillkommande 6, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 54 vid årets slut.

Årsavgifterna sänktes med 5% fr o m 2018-02-01. Genomsnittlig avgift per 2020-01-01 uppgår då till 714 kr/kvm.

Fr o m 2020-04-01 har styrelsen beslutat sänka avgifterna med ytterligare 5%.

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020=1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 355	2 307	2 392	2 386
Resultat efter finansiella poster (tkr)	97	113	-53	81
Soliditet (%)	74	74	74	73
Kassalikviditet (%)	228	201	164	272
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	233	84	73	64
Ianspråktagande yttre reparationsfond (tkr)	0	0	0	-45
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	628	395	311	238
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	714	714	752	752
Lån kronor per kvm yta	9 435	9 597	9 757	10 233

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 470 000	395 035	-222 974	112 930
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		233 000	-233 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			112 930	-112 930
Årets resultat				96 822
Belopp vid årets utgång	75 470 000	628 035	-343 044	96 822

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-343 044
årets vinst	96 822
	-246 222

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	233 000
i ny räkning överföres	-479 222
	-246 222

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 354 945	2 306 820
Övriga rörelseintäkter		906	608
Summa rörelseintäkter		2 355 850	2 307 428
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 079 057	-1 058 707
Övriga externa kostnader	5	-128 177	-87 305
Personalkostnader	6	-62 555	-53 619
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-626 665	-626 665
Summa rörelsekostnader		-1 896 454	-1 826 297
Rörelseresultat		459 397	481 131
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 574	-368 221
Summa finansiella poster		-362 574	-368 201
Resultat efter finansiella poster		96 822	112 930
Resultat före skatt		96 822	112 930
Årets resultat		96 822	112 930

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	100 039 760	100 666 425
Summa materiella anläggningstillgångar		100 039 760	100 666 425
Summa anläggningstillgångar		100 039 760	100 666 425
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	477
Övriga fordringar	8	1 672 431	1 371 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	91 007	72 546
Summa kortfristiga fordringar		1 763 438	1 444 170
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		321 265	321 265
Summa kassa och bank		321 265	321 265
Summa omsättningstillgångar		2 084 703	1 765 435
SUMMA TILLGÅNGAR		102 124 463	102 431 860

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 470 000	75 470 000
Yttre reparationsfond		628 035	395 035
Summa bundet eget kapital		76 098 035	75 865 035
<i>Ansamlad förlust/Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-343 044	-222 974
Årets resultat		96 822	112 930
Summa fritt eget kapital		-246 222	-110 044
Summa eget kapital		75 851 813	75 754 991
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	25 357 500	25 797 500
Summa långfristiga skulder		25 357 500	25 797 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	440 000	440 000
Leverantörsskulder		76 059	76 023
Skatteskulder		2 286	2 279
Övriga skulder		0	27 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	396 805	333 477
Summa kortfristiga skulder		915 150	879 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 124 463	102 431 860

2

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		459 397	481 131
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		626 665	626 665
Erhållen ränta		0	20
Erlagd ränta		-363 486	-369 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		722 576	738 459
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-17 984	53 902
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		36 692	-31 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten		741 283	760 759
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-440 000	-440 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-440 000	-440 000
Årets kassaflöde		301 283	320 759
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 691 892	1 371 133
Likvida medel vid årets slut	13	1 993 176	1 691 892

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader 120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter garage och p-platser	136 800	136 800
Årsavgifter bostäder	1 953 360	1 961 929
Kabel-TV / Internet	83 880	79 092
Hushållsel	179 005	128 999
Övriga debiterade kostnader	1 900	0
Övriga ersättningar och intäkter	906	608
	2 355 851	2 307 428

2

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	62 103	70 385
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	61 963	33 125
	124 066	103 510

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	146 758	132 459
Besiktning / Serviceavtal	18 365	17 914
Fastighetsel	196 694	218 453
Uppvärmning	271 785	271 374
Vatten	90 975	82 210
Sophämtning	64 715	66 265
Fastighetsförsäkring	32 454	33 789
Kabel-TV / Internet	106 413	106 659
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	26 832	26 072
	954 991	955 195

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	13 486	8 636
Revisionsarvode	11 156	10 937
Förvaltningsarvode	60 760	64 634
Övriga externa tjänster/kostnader	28 814	1 657
Övriga förbrukningsinventarier/material	13 962	1 441
	128 178	87 305

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	47 600	40 800
Sociala avgifter	14 955	12 819
	62 555	53 619

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	75 900 000	75 900 000
Ingående anskaffningsvärden mark	28 600 000	28 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 500 000	104 500 000
Ingående avskrivningar	-3 833 575	-3 206 910
Årets avskrivningar	-626 665	-626 665
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 460 240	-3 833 575
Utgående redovisat värde	100 039 760	100 666 425
Taxeringsvärden byggnader	49 000 000	42 000 000
Taxeringsvärden mark	23 800 000	20 000 000
	72 800 000	62 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	520	520
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 671 911	1 370 627
	1 672 431	1 371 147

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald vattenavgift	7 927	0
Förutbetalda försäkringspremier	13 897	12 998
Förutbetald kabel-TV	24 739	24 735
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 444	34 813
	91 007	72 546

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	1,60	2021-03-17	9 600 000	9 620 000
Nordea	1,60	2020-04-15	8 052 500	8 292 500
Nordea	0,95	2020-11-24	8 145 000	8 325 000
			25 797 500	26 237 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-440 000	-440 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 597 500 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	29 130 000	29 130 000
	29 130 000	29 130 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	47 600	0
Upplupna sociala avgifter	14 955	0
Upplupna räntekostnader	58 376	59 287
Förskottsbetalda hyror och avgifter	212 242	181 748
Upplupna vatten avgifter	0	13 265
Upplupna uppvärmningskostnader	34 656	35 746
Upplupna elavgifter	19 976	24 683
Upplupna renhållningsavgifter	0	9 747
Beräknat arvode för revision	9 000	9 000
	396 805	333 476

Not 13 Likvida medel

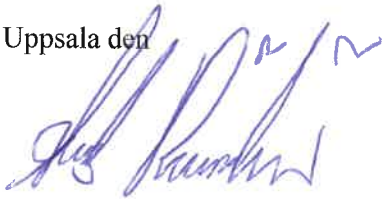
	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	321 265	321 265
Avräkning Klientmedel	1 671 911	1 370 627
	1 993 176	1 691 892

2020-03-29

Brf Bergsbrunnaparken
Org.nr 769616-7423

13 (13)

Uppsala den



Anders Brännström
Ordförande

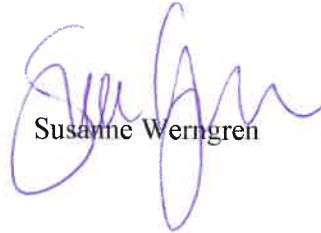


Shahla Rostami

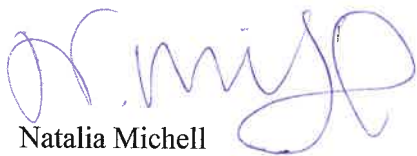


Annette Ågren-Vikholm

Annette Ågren-Vikholm



Susanne Werngren



Natalia Michell

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 25 april 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor