

Årsredovisning 2019

BRF KARL NR 1
717600-3874

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1945-07-25.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten ligger i Uppsala kommun, stadsdel Fålhagen, och har beteckningen Fålhagen 20:6.

På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 28 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Till byggnaden hör också 18 parkeringsplatser med motorvärmare.

Uppvärmning av byggnaden sker via fjärrvärme.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1 784 kvm, varav 1 784 kvm utgör lägenhetsyta.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners försäkringsmäklare. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och fr o m 2019-09-01 även gemensamt bostadsrättstillägg.

Styrelsens sammansättning

Elisabeth Thermaenius	Ordförande
Beatrice Johansson	Ledamot
Elsa Härdelin	Ledamot
Niklas Abrahamsson	Ledamot
John Söderquist	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter.

Revisorer

Leif Sanner Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Utfört historiskt underhåll

2003	Stamreovering
2004	Fönstermålning
2005	Byte av värmväxlare och reglerutrustning
2005	OVK och radonmätning
2006	Installation av kodlås
2008	Renovering av tvättstuga och torkrum
2008	Energideklaration
2009	Rensning av ventilationskanaler och sotning
2010	Montering av säkerhetsdörrar
2013	Fönsterrenovering inkl byte till energiglas
2014	OVK och rensning av ventilationskanaler
2017	Byte av termostater och injustering av värmesystemet
2017	Indragning av fiber
2018	Energideklaration
2018	Framtagning av underhållsplan
2019	Installation av brandvarnare i trapphus och källare
2019	Installation av nödljus och brandsläckare i källare

Planerat underhåll

2020	Radonmätning
2020	OVK
2020	Upprustning av gården
2020	Upprustning av källarnedgångar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	UBC Teknisk förvaltning
Trappstädning	Ren Jämt
Kabel TV	Com Hem
Fiberanslutning	Bahnhof
Källsortering	Returpapper Centralen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 3 % fr o m 2019-07-01. Finns för närvarande ingen inplanerad avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 111 451	1 099 284	1 102 024	1 097 961
Resultat efter fin. poster	-7 353	31 278	-40 179	137 477
Soliditet, %	10	9	9	9
Kassalikviditet %	249	231	212	220
Yttre fond	347 998	280 198	320 377	182 900
Taxeringsvärde	29 000 000	22 600 000	22 600 000	22 600 000
Bostadsyta, kvm	1 784	1 784	1 784	1 784
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	588	579	579	579
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 572	2 631	2 704	2 762
Genomsnittlig skuldränta, %	0,99	1,00	2,06	2,38

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	136 004	-	-	136 004
Fond, yttre underhåll	280 198	-	67 800	347 998
Balanserat resultat	68 648	31 278	-67 800	32 127
Årets resultat	31 278	-31 278	-7 353	-7 353
Eget kapital	516 128	0	-7 353	508 775

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	32 127
Årets resultat	<u>-7 353</u>
Totalt	24 773

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	87 000
Balanseras i ny räkning	<u>-62 227</u>
	24 773

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 111 451	1 099 584
Rörelseintäkter		-2	359
Summa rörelseintäkter		1 111 449	1 099 943
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-785 222	-670 524
Övriga externa kostnader		-60 162	-114 500
Personalkostnader	4	-44 199	-49 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-183 156	-183 109
Summa rörelsekostnader		-1 072 739	-1 017 272
Rörelseresultat		38 710	82 671
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 063	-51 420
Summa finansiella poster		-46 063	-51 393
Resultat efter finansiella poster		-7 353	31 278
Årets resultat		-7 353	31 278

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	4 283 124	4 459 752
Maskiner och inventarier	6	84 291	90 819
Summa materiella anläggningstillgångar		4 367 415	4 550 571
Summa anläggningstillgångar		4 367 415	4 550 571
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 783	9 276
Övriga fordringar		2 003	5 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 678	66 005
Summa kortfristiga fordringar		84 464	80 628
Kassa och bank			
Kassa och bank		901 974	833 637
Summa kassa och bank		901 974	833 637
Summa omsättningstillgångar		986 438	914 265
Summa tillgångar		5 353 853	5 464 836

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 004	136 004
Fond för yttre underhåll		347 998	280 198
Summa bundet eget kapital		484 002	416 202
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		32 127	68 648
Årets resultat		-7 353	31 278
Summa fritt eget kapital		24 773	99 927
Summa eget kapital		508 775	516 128
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	4 448 500	4 553 500
Summa långfristiga skulder		4 448 500	4 553 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		140 000	140 000
Leverantörsskulder		67 964	80 059
Skatteskulder		1 772	652
Övriga kortfristiga skulder		3 673	-1 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		183 169	175 635
Summa kortfristiga skulder		396 578	395 208
Summa eget kapital och skulder		5 353 853	5 464 836

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	833 637	764 551
Resultat efter finansiella poster	-7 353	31 278
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	183 156	183 109
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	175 803	214 387
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 836	-22 829
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 370	7 204
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	173 337	198 763
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	-105 000	-129 676
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-105 000	-129 676
Årets kassaflöde	68 337	69 087
Likvida medel vid årets slut	901 974	833 637

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Karl 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 %
Maskiner och inventarier	5-6,66 %

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 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	62 963	66 300
Årsavgifter, bostäder	1 048 488	1 032 984
Övriga intäkter	-2	659
Summa	1 111 449	1 099 943

Not 3, Driftkostnader	2019	2018
Besiktningkostnader	10 688	0
Bredband	73 533	73 700
Entrepkostn städ	21 894	24 075
Fastighetsel	36 461	36 038
Fastighetsförsäkringar	25 291	19 407
Fastighetsskatt	38 556	37 436
Fastskötsel/teknisk förv arvode	76 624	74 876
Fjärrvärme	247 239	243 706
Kabel-TV	27 014	26 479
Snöskottning och sandupptagning	2 938	1 000
Sophämtning	36 665	34 692
Trädgård och blommor	24 959	0
Vatten	67 479	59 286
Övriga köpta tjänster	0	3 547
Övriga rep./underhåll	95 881	36 282
Summa	785 222	670 524

Not 4, Personalkostnader	2019	2018
Revisionsarvoden	0	2 997
Sociala avgifter	9 199	11 142
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Summa	44 199	49 139

Not 5, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 020 803	8 020 803
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 020 803	8 020 803
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 561 051	-3 384 478
Årets avskrivning	-176 628	-176 573
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 737 679	-3 561 051
Utgående restvärde enligt plan	4 283 124	4 459 752
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>266 456</i>	<i>266 456</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 800 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark	14 200 000	9 800 000
Summa	29 000 000	22 600 000

Not 6, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	247 549	247 549
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	247 549	247 549
Ingående ackumulerad avskrivning	-156 730	-150 194
Avskrivningar	-6 528	-6 536
Utgående ackumulerad avskrivning	-163 258	-156 730
Utgående restvärde enligt plan	84 291	90 819

Not 7, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
SEB	2020-01-28	0,99 %	2 296 000	2 348 500
SEB	2020-01-28	0,99 %	2 292 500	2 345 000
Summa			4 588 500	4 693 500
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>140 000</i>	

Not 8, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	6 746 000	6 746 000
Summa	6 746 000	6 746 000

Underskrifter

Uppsala, 2020 - 03 - 30
Ort och datum

Elisabeth Thermaenius
Elisabeth Thermaenius
Ordförande

Beatrice Johansson
Beatrice Johansson
Ledamot

Elsa Härdelin
Elsa Härdelin
Ledamot

Niklas Abrahamsson
Niklas Abrahamsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 03

Leif Sanner
Leif Sanner
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karl nr 1


Org nr 717600-3874

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Karl nr 1 för år 2019-01-01 – 2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Årsredovisningen har jag funnit vara upprättad i enlighet med bostadsrättslagen/ årsredovisningslagen och den ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Uppsala den 3 april 2020



Leif Sanner