



Årsredovisning för Brf Prästänkan Frideborg

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Prästänkan Frideborg registrerades 2001.10.30. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring.

Föreningen upplåter 15 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

1 rum och kök	8 st	278 kv.m
2 rum och kök	7 st	407 kv.m
4 rum och kök	1 st	117 kv.m
Garage		2 st
Parkeringsplatser		7 st
Total area uppgår till		802 kv.m
Total tomtarea uppgår till		1 627 kv.m

Föreningen äger fastigheten Luthagen 48:3 med gatuadressen Sysslomansgatan 35 A-B i Uppsala kommun. Byggnaden är uppförd 1938 och består av 1 flerfamiljhus i 2 1/2 våningar.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Byte av vatten-, avlopps- och elstammar	2005
Om, till- och nybyggnad av toaletter/badrum	2005
Renovering av yttertak inkl nya takpannor	2005
Rensning av ventilationskanaler	2005
Byte av radiatorventiler	2005
Ombyggnad av tvättstuga	2005
Renovering av fönster i lägenheter och trapphus	2005
Ombyggnad av fjärrvärmecentral	2005
Installation av bredband	2006
Målning av trapphusen	2011
Säkerhetsdörrar	2017
Målning och renovering av entrér	2017
Byte av avfuktare	2017
Byte a gamla avloppsrör i källaren	2017
Målning utvändigt	2019
Renovering av balkonger	2019



Byte av ventilationsrör i samband lagande av fuktskada	2019
Byte av kallvattenledning mellan fastigheten och kommunens koppling	2019
Byte av dagvattenbrunnen på gården i samband med byte av kallvattenledningen	2019
Byte av plåtar på taket	2019

Styrelsen

Tord Hallberg	Ordförande
Mårten Lundqvist	Sekreterare
Niels Källmark	Kassör
Ingrid Stattin	Ledamot
Emanuella Olsson	Ledamot
Emma Sandler	Suppleant
Oliva Holm	Suppleant

Revisorer

Henrik Boivie	Revisor
Johan Stenhammar	Suppleant

Valberedning

Emma Landelius
Maja Wallén

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2019.05.20. Styrelsen har under 2019 haft 4 protokollförda sammanträden.

Avtal

Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen.
Föreningen har Kabel-TV, bredband och IP-telefoni via Telenor.

Överlåtelser och medlemsinformation

Under 2019 har ingen överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 1 st).
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 861 587 kr, varav reparationer 238 156 kr. Kostnaden för målning utvärdigt; 623 431 kr är bokförd som en tillgång och kommer att skrivas av under 30 år.

Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Värme (Mvh)	157	156	160	160	154	152
El (Kwh)	17 578	17 913	14 240	12 863	14 528	14 114

Avgiftsändringar

Årsavgifter och hyror har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning (tkr)	673	673	673	674
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-31	71	-367	69
Balansomslutning (tkr)	12 093	12 222	12 268	12 795
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	76,8%	76,3%	75,4%	75,2%
Bankskuld/bostadsrättsyta (kr/kvm)	3 298	3 448	3 597	3 747
Årsavgift bostäder per 31.12 (kr/kv.m)	725	725	725	725
Räntekänslighet (räntebärande skuld 31.12/ redovisad årsavgift)	4,6%	4,8%		

Verksamheten under året

Byte av vattenledning mellan kommunens koppling och in i fastigheten.

Byte av dagvattenbrunn på gården i samband med uppgrävningen.

Renovering av ventilationsrör i lägenhet.

Målning av fasaden.

Målning av alla fönster utvändigt.

Byte av balkongspjälor och målning.

Byte av takplåtar.

Två stycken trädgårdsdagar, höst och vår.

Verksamheten under kommande år

Byte/renovering av 8 små fönster i fastigheten.

Byte av kvarvarande plåtar som behöver bytas.

Renovering av staketet mot norr.

Radonmätning i lägenheter.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen har under året amorterat 120 000 kr (4,3%) av föreningens ingående skuld 2019.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 711 186	368 962	173 138	70 639
Disposition av 2018 års resultat		31 167	39 472	-70 639
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				-31 215
Belopp vid årets utgång	<u>8 711 186</u>	<u>400 129</u>	<u>212 610</u>	<u>-31 215</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	212 610
Årets resultat	<u>-31 215</u>
	181 395

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	38 628
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>142 767</u>
	181 395

**RESULTATRÄKNING**

Nettoomsättning	INTÄKTER		
	2019	Not	2018
Årsavgifter	580 188		580 188
Hysesintäkter	63 150	1	63 180
Bredband och telefoni	29 700	673 038	29 700
Övriga rörelseintäkter			
Övriga intäkter	119		60
Försäkringsersättning	65 050	65 169	0
SUMMA INTÄKTER		738 207	673 128

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	-308 481	2	-323 945
Administrationskostnader	-36 112		-35 060
Fastighetsavgift/skatt	-31 415	-376 008 3	-32 305
Reparation och underhållskostnader			
Reparationer	-238 156		-46 758
Planerat underhåll	0	-238 156	0
Personalkostnader		1 009 4	6 004
Avskrivningar, materiella tillgångar			
Byggnad		-135 983	-135 983
RÖRELSERESULTAT		-10 931	105 081
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	0		0
Räntekostnader	-20 284	-20 284	-34 442
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-31 215	70 639
ÅRETS RESULTAT		-31 215	70 639

**BALANSRÄKNING**

	<u>2019</u>	TILLGÅNGAR		<u>2018</u>
			Not	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnad	9 075 334		5	8 587 886
Mark	2 735 250	11 810 584		2 735 250
				11 323 136
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Övriga fordringar	2 837			24
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	31 875	34 712	6	26 970
				26 994
Kassa och bank		247 466		871 655
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 092 762</u>		<u>12 221 785</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	8 045 247			8 045 247
Upplåtelseavgifter	665 939			665 939
Yttre reparationsfond	400 129	9 111 315		368 962
				9 080 148
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	212 610			173 138
Årets resultat	-31 215	181 395		70 639
				243 777
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		2 525 000	7	2 645 000
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	120 000			120 000
Leverantörsskulder	83 471			71 132
Egna skatteskulder	1 995			2 700
Personalens källskatt	0			299
Upplupna kostnader	12 192		8	13 448
Förskottsinsbetalda hyror/avg	57 394	275 052		45 281
				252 860
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>12 092 762</u>		<u>12 221 785</u>

**NOTER****Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnad och mark. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	143 år
Byggnadsdetaljer	avskrivna
Fastighetsförbättringar	50 år
Målning utvändigt	30 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1**Hyresintäkter**

	2019	2018
Hyra, garage	24 000	24 000
Hyra, p-platser	21 000	21 000
Hyra, lokaler	18 150	18 180
SUMMA	63 150	63 180

NOT NR 2**Driftskostnader**

	2019	2018
Fastighetsskötsel/snöröjning	16 958	13 917
Städ	10 518	10 262
Obligatoriska besiktningar	0	22 700
Serviceavtal	2 496	2 496
EI	31 213	28 026
Värme	144 748	148 225
Vatten	26 752	24 592
Sophämtning	18 538	18 420
Försäkring	17 765	16 232
Bredband och telefoni	31 680	31 680
Förbrukningsinventarier	745	1 150
Övriga fastighetskostnader	7 068	6 245
SUMMA	308 481	323 945

**NOT NR 3****Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1965 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2018 uppgick till maximalt 1.337 kr/lgh och för 2019 maximalt 1.377 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4**Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	2019	2018
Styrelsen	<u>1 391</u>	<u>-3 604</u>
SUMMA ARVODEN	1 391	-3 604
Sociala avgifter	<u>-2 400</u>	<u>-2 400</u>
SUMMA arvoden och sociala avgifter	-1 009	-6 004

Styrelsen har under 2019 tagit ut lägre arvoden än beräknat och för 2018 valt att inte ta ut hela styrelsearvodet för 2015 och 2016.

NOT NR 5**Luthagen 48:3**

	2019	2018
Taxeringsvärde:	12 876 000	10 389 000
Byggnadsvärde	6 750 000	6 068 000
Markvärde	<u>6 126 000</u>	<u>4 321 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>12 876 000</u>	<u>10 389 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	11 800 000	9 164 000
Lokaler	1 076 000	1 225 000

Bokfört värde:

	2019	2018
Byggnad	5 535 875	5 535 875
Ingående ackumulerade avskrivningar	-647 989	-612 006
Årets avskrivningar	<u>-35 983</u>	<u>-35 983</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-683 972	-647 989
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 851 903</u>	<u>4 887 886</u>
Fastighetsförbättringar	5 000 000	5 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 300 000	-1 200 000
Årets avskrivningar	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 400 000	-1 300 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 600 000</u>	<u>3 700 000</u>
Målning utvändigt	623 431	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>623 431</u>	<u>0</u>

Avskrivning sker från 1 januari 2020.

SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>9 075 334</u>	<u>8 587 886</u>
---------------------	------------------	------------------



NOT NR 6

Förutb.kostnader/uppl.intäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	20 564	15 896
Bredbandsbolaget	5 280	5 280
Returpappercentralen	<u>6 031</u>	<u>5 794</u>
SUMMA	<u>31 875</u>	<u>26 970</u>

NOT NR 7

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2020.01.16	0,650%	2 645 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>2 645 000</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-120 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>2 525 000</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2024.12.31			2 045 000

NOT NR 8

Upplupna kostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Upplupna räntekostnader	3 677	3 448
Beräknade styrelsearvoden 2019	4 995	0
Beräknade styrelsearvoden 2018	0	7 600
Beräknade sociala avgifter	0	2 400
Övriga upplupna kostnader	<u>3 520</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>12 192</u>	<u>13 448</u>

NOT NR 9

Ställda säkerheter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsinteckningar	6 070 000	6 070 000

NOT NR 10

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala

Tord Hallberg

Mårten Lundqvist

Niels Källmark

Emanuella Olsson

Ingrid Stattin

REVISIONSPATECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den

Henrik Boivie

151



REVISIONSBERÄTTELSE

Avseende Bostadsrättsföreningen Prästänkan Frideborg orgnr 769607-6939

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Prästänkan Frideborg för räkenskapsåret 2019.01.01 – 2019.12.31. Styrelsen har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Uppsala 2020-05-15

Henrik Boivie

Föreningsrevisor