

Brf Violen

Årsredovisning 2020



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT





Bostadsrättsföreningen Violen 717600-3023

Förvaltningsberättelse för 2020

Bostadsrättsföreningen Violen, reg.nr. 717600-3023

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Violen registrerades 1947.12.20. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelse

Thomas Wohrne, ordförande

Viktor Stenson, kassör

Dennis Jansson, sekreterare

Lars Jansson, suppleant

Anders Kläring, suppleant

Christoffer Östling, suppleant

I tur att avgå vid föreningsstämman är Thomas Wohrne, Lars Jansson, Anders Kläring samt Christoffer Östling.

Revisor

Ulf Öhrman

Valberedning

Dennis Jansson

Föreningens anställda

Anders Kläring, vicevärd

Lars Jansson, fastighetsskötare

Viktor Stenson, fastighetsskötare

Löner och arvoden under året

Anställda 165 580 kr

Styrelsearvoden 25 743 kr

Fönsterrenovering 25 000 kr

Ekonomisk förvaltning

MEDIATOR, Per Anders Forsgren

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft tio protokollförda sammanträden under året.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Tuna Backar 37:4, Uppsala kommun

Byggnadsår: 1949-51

Taxeringsvärde: 38 470 000 kr, varav byggnadsvärde 20 449 000 kr

Försäkringsbolag: Trygg-Hansa

Antal byggnader: 3

Föreningen består av:

1 rum och kokvrå	5 st	91 kvm
1 rum och kök	9 st	362 kvm
2 rum och kök	11 st	619 kvm
3 rum och kök	9 st	683 kvm
4 rum och kök	4 st	354 kvm
Totalt	38 st	2.109 kvm

Lokaler	3 st	421 kvm
Garage	6 st	107 kvm

Fastighetslån	NORDEA	1 872 000 kr	Fast ränta 3 år (0,87%)
	NORDEA	730 000 kr	Fast ränta 1 år (1,02%)
	NORDEA	1 525 000 kr	Rörlig ränta (3 mån) (0,69%)
	Totalt	4 127 000 kr	

Ekonomi, jämförelsetal

Föreningens soliditetstal är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt där det egna kapitalet inklusive reservationer divideras med totalt kapital.

Resultat och ställning redovisas i tkr.

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 523	1 524	1 657	1 661
Resultat efter finansiella poster (tkr)	64	29	211	147
Balansomslutning (tkr)	6 771	6 897	7 037	7 189
Soliditet	33,8%	32,3%	31,2%	27,6%
Bankskuld i kr/m ² lghyta	1 631	1 735	1 838	1 942
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/m ²	582	582	582	582

Underhållsplanering:

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av föreningens taxeringsvärde. Över tiden har styrelsen rekommenderat årsstämman att sätta av ungefär det dubbla beloppet.

Föreningen har inte upprättat någon underhållsplan, utan fastigheten inspekteras löpande av styrelsen och personalen och eventuella kommande åtgärder diskuteras på styrelsemötena. Styrelsen har även som mål att skapa finansiella reserver i balansräkningen.

Föreningen har under året amorterat 262.000 kr (6,0%) av föreningens ingående skuld 2020.

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har tre överlåtelse av bostadsrätt skett inom föreningen.

Två andrahandsuthyrningar har skett.

Antal medlemmar vid årets början var 55 st, under året har 6 st nya medlemmar tillkommit och 4 st medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 57 st.

Bland övriga händelser kan bland annat noteras:

-Källarfönstren renoverades och målades

-Under andra halvåret höll styrelsen digitala möten

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	176 140	1 532 412	487 834	28 703
Disposition av 2019 års resultat		115 410	-86 707	-28 703
Årets resultat				64 242
Belopp årets utgång	176 140	1 647 822	401 427	64 242

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	401.127
Årets resultat	<u>64.242</u>
	465.369

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfond avsätta 115.410

Ur yttre reparationsfond ianspråkta 0

Till balanserat resultat överföra 349.959

465.369

Uppsala 2021-05-27

Thomas Wohrne

Dennis Jansson

Viktor Stenson

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

	2020	Not	2019
Nettoomsättning			
Årsavgifter	1 462 472		1 462 472
Hysesintäkter	60 540	1 523 012 1	61 140 1 523 612
Övriga rörelseintäkter			
Övriga intäkter		14 563	21 785
SUMMA INTÄKTER		1 537 575	1 545 397

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-667 618	2	-697 248
Administrationskostnader	-68 090		-66 104
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-78 144	-813 852 3	-76 272 -839 624

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-20 343		-39 764
Planerat underhåll	-59 375	-79 718	-87 515 -127 279

Personalkostnader		-277 325 4	-249 033
-------------------	--	------------	----------

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader		-263 171	-263 166
-----------	--	----------	----------

RÖRELSERESULTAT		103 509	66 295
------------------------	--	----------------	---------------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	0		0
Räntekostnader	-39 267	-39 267	-37 592 -37 592

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		64 242	28 703
--	--	---------------	---------------

ÅRETS RESULTAT		64 242	28 703
-----------------------	--	---------------	---------------

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2020	Not	2019	
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	5 531 220	5	5 794 391	
Mark	225 000	5 756 220	225 000	6 019 391
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Skattekonto	296		296	
Övriga kortfristiga fordringar	0		0	
Förutbet. kostnader/Uppl. intäkter	65 951	66 247 6	67 817	68 113
Kassa och bank		948 895		809 456
SUMMA TILLGÅNGAR		6 771 362		6 896 960

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatskapital	176 140		176 140	
Yttre reparationsfond	1 647 822	1 823 962	1 532 412	1 708 552
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	401 127		487 834	
Årets resultat	64 242	465 369	28 703	516 537
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		3 865 000 7		4 127 000
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinst.	262 000		262 000	
Leverantörsskulder	168 891		130 626	
Egna skatteskulder	6 578		6 904	
Personalens källskatt	3 983		11 484	
Sociala avgifter	4 174		12 029	
Upplupna kostnader	38 390	8	5 884	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	133 015	617 031	115 944	544 871
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		6 771 362		6 896 960

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.

Huvudindelningen är byggnader och mark. Byggnaderna består av ett antal komponenter, se uppdelning not 5. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnad	2%
Fastighetsförbättringar	2,5%
Stamrenovering	2,5%
Fönsterrenovering	2,5%
Skyddsrum	10%

Byggnaden är fullt avskriven.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Hyresintäkter

	2020	2019
Hyra lokaler	6 000	6 000
Hyra garage	23 976	23 976
Hyra parkeringsplatser	30 564	31 164
SUMMA	60 540	61 140

NOT NR 2

Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	14 367	30 893
Serviceavtal	0	5 000
El	35 377	40 385
Värme	362 185	385 130
Vatten	93 608	66 280
Sophämtning	38 251	41 004
Försäkring	46 912	44 049
Kabel-TV/bredband	59 834	59 202
Övriga förvaltningskostnader	17 084	25 305
SUMMA	667 618	697 248

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1937 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2019 uppgick till maximalt 1.377 kr/lgh och för 2020 maximalt 1.429 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Föreningen har haft 3 st anställda under året.

Löner och arvoden

	2020	2019
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	216 323	176 055
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	0	13 044
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	216 323	189 099
Sociala avgifter, löneskatt och FORA	61 002	59 934
SUMMA Löner, arvoden och sociala avgifter	277 325	249 033

I arvoden ingår lön till vicevärd, fastighetsskötare och städ med 163 493 kr (146 508) kronor. Utöver detta har det även betalats ut övrig ersättning om 25 000 kr för målningsarbete.

NOT NR 5

Tuna Backar 37:4

	2020	2019
Taxeringsvärde:	38 470 000	38 470 000
Byggnadsvärde	20 449 000	20 449 000
Markvärde	18 021 000	18 021 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	38 470 000	38 470 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	35 800 000	35 800 000
Lokaler	2 670 000	2 670 000

Bokfört värde:

	2020	2019
Byggnad	971 901	971 901
Ingående avskrivningar	-971 901	-971 901
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-971 901	-971 901
Utgående restvärde enligt plan	0	0
Fastighetsförbättringar	1 128 421	1 128 421
Ingående avskrivningar	-535 991	-507 781
Årets avskrivningar	-28 210	-28 210
Utgående ackumulerade avskrivningar	-564 201	-535 991
Utgående restvärde enligt plan	564 220	592 430

Stamreovering 2004	7 960 000	7 960 000
Ingående avskrivningar	-3 184 000	-2 985 000
Årets avskrivningar	-199 000	-199 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 383 000	-3 184 000
Utgående restvärde enligt plan	4 577 000	4 776 000
Fönsterreovering 2006	600 000	600 000
Ingående avskrivningar	-195 000	-180 000
Årets avskrivningar	-15 000	-15 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-210 000	-195 000
Utgående restvärde enligt plan	390 000	405 000
Skyddsrum 2011	209 565	209 565
Ingående avskrivningar	-188 604	-167 648
Årets avskrivningar	-20 961	-20 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-209 565	-188 604
Utgående restvärde enligt plan	0	20 961
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	5 531 220	5 794 391

NOT NR 6

Förutbet. kostn/Uppl. intäkter

	2020	2019
Förutbetalda försäkringspremier	49 957	46 912
Förutbetald renhållningskostnad	948	767
Förutbetald kostnad, kabel-TV/bredband	15 046	14 958
Förutbetalt medlemskap Bostadsrätterna	0	5 180
SUMMA	65 951	67 817

NOT NR 7

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Nordea	2021.01.13	0,69%	1 525 000
Nordea	2022.05.18	1,02%	730 000
Nordea	2023.12.20	0,87%	1 872 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			4 127 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-262 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			3 865 000
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2025.12.31			2 817 000

NOT NR 8

Upplupna kostnader

	2020	2019
Upplupen räntekostnad	1 820	2 094
Övriga upplupna kostnader	36 570	3 790
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	38 390	5 884

NOT NR 9

Ställda säkerheter

	2020	2019
Fastighetsinteckningar	11 800 000	11 800 000

NOT NR 10

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Uppsala den / 2021



Thomas Wohrne



Dennis Jansson



Viktor Stenson

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 2021-03-31



Ulf Öhrman



REVISIONSBERÄTTELSE
för
Bostadsrättsföreningen Violen

Årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Violen, organisationsnummer 717600-3023, har granskats av mig för räkenskapsåret 2020.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker:

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag, samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för år 2020.

Uppsala 2021-03-31

Ulf Öhrman

Av föreningen vald revisor

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda pantar. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se