

Styrelsen för Brf Brittgården 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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 2015-09-02.

Föreningens fastighet, Salabacke 12:1 bebyggdes 1962 och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 99 lägenheter och 8 lokaler. En lägenhet och samtliga lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 43 garage och 45 parkeringsplatser, varav 18 har motorvärmarruttag.

Lägenhetsfördelning enligt ekonomisk plan:

9	st 1 rum och kök		
30	st 2 rum och kök		
30	st 3 rum och kök		
15	st 4 rum och kök		
15	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 6 867 kvm	Total lokalyta: 564 kvm
			Total garageyta: 783 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter samt kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten har under 2019 varit fullvärdeförsäkrad via Trygg-Hansa Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.) Fr o m årsskiftet har man gått över till Protector.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-22 bestått av:

Ordinarie	Per Sivertsson Andreas Blomé Marie Berglund Annelie Gunnarsson Erik Rasch-Olsen	Ordförande
Suppleanter	Hans Gunnarsson Ingela Frisk	

Fram till föreningsstämman var Anne-Christine Ohlsson Joelsson och Kicki Fransson ordinarie ledamöter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Jan-Folke Fernholm
Suppleant	Ann-Charlotte Westman
Valberedning	Lennart Andersson Stellan Holm Isabell Zander

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Christer Ohlsson.

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Upplands Boservice fram till juni 2018, därefter övertogs skötseln av Jobero Fastighetstjänst som även ansvarar för trappstädning i fastigheten.

Föreningen har egen hemsida: [egrannar.se/brfbrittgarden](http://egrannar.se/brfbrittgarden) och mailadress: [brf.brittgarden@gmail.com](mailto:brf.brittgarden@gmail.com).

Fastigheten är stamreoverad år 2004 - 2005.

Fönsterreovering och byte av balkongdörrar genomfördes 2007.

Takreovering etapp 1 har skett under 2012.

Under 2018 byttes samtliga fönster och balkongdörrar.

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

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019-10-17.

OVK besiktning har skett under 2018.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 82 014 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 401 943 kronor, avseende bl a byte tvättmaskin, dörr, ny fasdabelysning samt injustering och efterkontroll OVK. 200 000 kronor av kostnaden föreslås i resultatdispositionen att belasta den yttre reparationsfonden.

## Medlemsinformation

Under perioden har 11 överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat tre andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Fr o m 2013-01-01 specificeras fördelningen årsavgift respektive värme på avin. Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Då årsmötet beslutat om övergång till gemensam el har styrelsen beslutat att fr o m 2012-07-01 ta ut en fast elavgift. Denna är för närvarande 20 kronor.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	4 439	4 416	4 380	4 363
Resultat efter finansiella poster (tkr)	97	503	537	292
Soliditet (%)	10,6	10,0	9,9	6,9
Kassalikviditet (%)	166,0	136,7	223,3	167,0
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	300	400	400	400
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	896	506	226	132
Årsavgift bostäder kronor/kvm inkl. bränsledebitering per balansdagen	533	533	533	533
Lån kronor per kvm yta	2 504	2 552	1 984	2 020

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Förändring eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Total</b>
Belopp vid årets ingång	843 300	505 588	374 239	502 853	2 225 980
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		400 000	-400 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-9 588	9 588		
Balanseras i ny räkning			502 853	-502 853	
Årets resultat				97 333	97 333
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>843 300</b>	<b>896 000</b>	<b>486 680</b>	<b>97 333</b>	<b>2 323 313</b>

## **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	486 680
årets vinst	97 333
	<b>584 013</b>

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	300 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-200 000
i ny räkning överföres	484 013
	<b>584 013</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		4 438 591	4 416 159
Övriga rörelseintäkter		24 599	6 598
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 463 190</b>	<b>4 422 757</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 209 406	-2 856 053
Övriga externa kostnader	5	-104 119	-106 888
Personalkostnader	6	-170 232	-168 809
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-624 745	-536 297
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 108 501</b>	<b>-3 668 047</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>354 689</b>	<b>754 710</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 194	6 966
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 551	-258 823
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-257 356</b>	<b>-251 857</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>97 333</b>	<b>502 853</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>97 333</b>	<b>502 853</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	19 512 670	20 137 415
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 512 670</b>	<b>20 137 415</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 512 670</b>	<b>20 137 415</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 425 754	1 204 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	217 950	203 258
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 643 704</b>	<b>1 407 322</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		704 487	701 058
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>704 487</b>	<b>701 058</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 348 191</b>	<b>2 108 379</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 860 861</b>	<b>22 245 794</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		843 300	843 300
Yttre reparationsfond		896 000	505 588
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 739 300</b>	<b>1 348 888</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		486 680	374 239
Årets resultat		97 333	502 853
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>584 012</b>	<b>877 092</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 323 312</b>	<b>2 225 979</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	18 123 168	18 477 912
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 123 168</b>	<b>18 477 912</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	354 744	354 744
Leverantörsskulder		359 966	450 219
Skatteskulder		16 534	20 934
Övriga skulder	12	80 031	82 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	603 106	633 842
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 414 381</b>	<b>1 541 903</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 860 861</b>	<b>22 245 794</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		354 689	754 710
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		624 745	536 297
Erhållen ränta		4 194	6 966
Erlagd ränta		-265 298	-256 772
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>718 330</b>	<b>1 041 201</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-7 649	-30 776
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-123 774	72 438
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>586 907</b>	<b>1 082 862</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-6 287 325
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-6 287 325</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyupptagna lån		0	4 500 000
Pantbrevskostnad		0	-13 215
Amortering av fastighetslån		-354 744	-309 744
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-354 744</b>	<b>4 177 041</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>232 163</b>	<b>-1 027 422</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 896 595	2 924 017
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	14	<b>2 128 758</b>	<b>1 896 595</b>



## **Noter**

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Följande redovisningsprinciper har ändrats. Fastigheten är uppdelad i komponenter.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### **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**

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Fastigheten är komponentindelad. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - Stomme och grund	100 år
Byggnad - Fasad, balkonger, fönster och stammar	50 år
Byggnad - El och tak	40 år
Byggnad - Ventilation, styr och övervakning	15-25 år
Byggnad - Installation gemensamhetsel	10 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 pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	60 960	58 902
Hysesintäkter lokaler	175 176	172 542
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	19 684	14 972
Hysesintäkter garage och p-platser	286 592	264 306
Hysesintäkter övriga	4 000	4 000
Årsavgifter bostäder inklusive värmedebitering	3 629 172	3 629 172
Debiterade avgifter	263 007	272 265
Övriga ersättningar och intäkter	2 850	3 122
Avgifter andrahandsupplåtelser	15 549	3 476
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	6 200	0
	<b>4 463 190</b>	<b>4 422 757</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	82 014	111 517
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	401 943	9 588
	<b>483 957</b>	<b>121 105</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	323 110	313 366
Obligatorisk ventilationskontroll	0	82 634
Energideklarationer	10 000	0
Besiktning / Serviceavtal	3 125	0
Yttre skötsel / Snöröjning	30 250	4 258
Övriga utgifter för köpta tjänster	16 502	16 893
Fastighetsel	395 105	421 590
Uppvärmning	1 091 803	1 122 659
Vatten	230 016	213 132
Sophämtning	111 412	108 407
Fastighetsförsäkring	122 566	119 003
Självrisk/reparation försäkringsskador	1 500	0
Kabel-TV / Internet	204 526	163 212
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	185 533	169 793
	<b>2 725 448</b>	<b>2 734 947</b>

### Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	5 662	7 407
Förvaltningsarvode	83 420	81 815
Extradebiteringar ekonomisk förvaltning	5 829	5 309
Övriga externa tjänster/kostnader	6 824	1 685
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 383	10 672
	<b>104 118</b>	<b>106 888</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	81 000	81 000
Revisionsarvoden	5 000	4 600
Löner/arvode vicevärd	58 200	56 400
Sociala avgifter	24 974	26 609
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
Övriga personalkostnader	858	0
	<b>170 232</b>	<b>168 809</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	27 935 224	21 840 293
Nyanskaffningar fönster	0	6 287 325
Försäljningar/utrangeringar	0	-192 394
Ingående anskaffningsvärde mark	1 069 000	1 069 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 004 224</b>	<b>29 004 224</b>
Ingående avskrivningar	-8 866 809	-8 522 906
Försäljningar/utrangeringar	0	192 394
Årets avskrivningar	-624 745	-536 297
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 491 554</b>	<b>-8 866 809</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 512 670</b>	<b>20 137 415</b>
Taxeringsvärden byggnader	52 001 000	42 592 000
Taxeringsvärden mark	25 120 000	18 351 000
	<b>77 121 000</b>	<b>60 943 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	1 483	8 526
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 424 271	1 195 538
	<b>1 425 754</b>	<b>1 204 064</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen eldebitering	25 477	26 642
Förutbetalda försäkringspremier	99 021	122 566
Förutbetald kabel-TV / bredband	52 022	50 753
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 430	3 297
	<b>217 950</b>	<b>203 258</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	1,10	Rörligt 90 dgr	3 405 000	3 465 000
Stadshypotek AB	0,95	2020-10-30	3 326 400	3 402 000
Stadshypotek AB	2,49	2023-01-30	1 679 286	1 697 294
Stadshypotek AB	1,10	Rörligt 90 dgr	1 816 068	1 835 336
Stadshypotek AB	1,52	2020-10-30	3 340 008	3 419 532
Stadshypotek AB	1,30	2020-01-30	546 150	558 494
Stadshypotek AB	1,29	2022-06-30	4 365 000	4 455 000
			<b>18 477 912</b>	<b>18 832 656</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-354 744	-354 744

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 704 192 kronor.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	19 107 400	19 107 400
	<b>19 107 400</b>	<b>19 107 400</b>

### Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Inre reparationsfond, ingen avsättning sker längre	78 020	79 986
Källskatter	1 500	1 410
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	511	768
	<b>80 031</b>	<b>82 164</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	24 570	28 317
Förskottsbetalda hyror och avgifter	407 653	403 552
Upplupna uppvärmningskostnader	137 940	156 968
Upplupna elavgifter	27 943	29 173
Upplupna reparationer och underhåll	0	9 588
Beräknat arvode för revision	5 000	4 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 644
	<b>603 106</b>	<b>633 842</b>

**Not 14 Likvida medel**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avräkning Klientmedel	1 424 271	1 195 538
Kassamedel	1 235	2 000
Banktillgodohavanden	703 252	699 058
	<b>2 128 758</b>	<b>1 896 596</b>

Uppsala den

Per Sivertsson  
Ordförande

Annelie Gunnarsson

Marie Berglund

Andreas Blomé

Erik Rasch-Olsen

Min revisionsberättelse har lämnats

Jan-Folke Fernholm  
Revisor