

Årsredovisning 2019/2020

BRF STRAND
717600-2249

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1935-04-27.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 39:3 på adressen Salagatan 42 och Väderkvarnsgatan 45 i Uppsala. Föreningen har 1 uthyrningsrum och 37 bostadsrätter om totalt 1 918 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Styrelsens sammansättning

Magnus Olsson Ordförande
Jonathan Joel
Jacob Inganäs

Valberedning

Vakant.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Ellen Sundin Revisor
Maria Rundqvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft sju protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1991	Stamreovering
1991	Byte av elledning/elskåp
1991	Takreovering
1991	Bastu (nybyggnation)
1991	Målning (trapphus, källare)
2003	Fasad- och fönsterreovering
2003	Bredband (nyinstallation)
2011	Övernattningsrum (nybyggnation)
2012	Målning av yttertak (plåtdelarna)
2013	Fastighetsboxar (nyinstallation)
2017	TV-anläggning med centralantenn

Planerade underhåll

2021	Fönstermålning/reovering
2021+	Reovering av tvättstuga

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB
Lokalvård	MIAB/NCA Facility Services
Fastighetsjour	Upplandsjouren

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.
- Föreningens "lilla" lån hos Handelsbanken lades om den 30 oktober. Detta har sänkt föreningens räntekostnader ytterligare.
- Försäkringsersättning (ca 59.000 kr) för en tidigare vattenskada erhöles i november 2019.

Övriga uppgifter

- OVK samt ventilationsrengöring genomfördes i november 2019.
- Stuprören rengjordes under året, med följd att avledningen av regnvatten nu fungerar bra igen.
- En projektledare har anlåtats för att leda upphandling samt genomförande av fönstermålning/reovering under våren 2021.
- Under verksamhetsåret har 6 st lägenheter varit uthyrda i andra hand, hela eller delar av året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 242 658	1 245 154	1 246 666	1 245 416
Resultat efter fin. poster	201 805	40 696	142 143	102 592
Soliditet, %	27	23	22	19
Yttre fond	1 081 055	980 855	838 711	736 119
Taxeringsvärde	33 400 000	33 400 000	25 800 000	25 800 000
Bostadsyta, kvm	1 918	1 918	1 918	1 918
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	640	640	640	640
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 810	1 903	1 999	2 088
Genomsnittlig skuldränta, %	1,32	1,75	2,14	2,80

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2019-08-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-08-31
Insatser	141 208	-	-	141 208
Fond, yttre underhåll	980 855	-	100 200	1 081 055
Balanserat resultat	3 887	40 696	-100 200	-55 617
Årets resultat	40 696	-40 696	201 805	201 805
Eget kapital	1 166 646	0	201 805	1 368 451
	2019-08-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-08-31
Insatser	141 208	-	-	141 208
Fond, yttre underhåll	980 855	-	-	980 855
Balanserat resultat	3 887	40 696	-40 696	3 887
Årets resultat	40 696	-40 696	40 696	40 696
Eget kapital	1 166 646	0	0	1 166 646

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-55 617
Årets resultat	<u>201 805</u>
Totalt	<u>146 188</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	100 200
Balanseras i ny räkning	<u>45 988</u>
	<u>146 188</u>

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

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 - 2020-08-31	2018-09-01 - 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 242 658	1 245 154
Rörelseintäkter		59 095	3 321
Summa rörelseintäkter		1 301 753	1 248 475
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-776 739	-872 019
Övriga externa kostnader	7	-61 893	-61 419
Personalkostnader	8	-34 169	-28 726
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-180 126	-180 132
Summa rörelsekostnader		-1 052 927	-1 142 296
Rörelseresultat		248 826	106 179
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-47 021	-65 483
Summa finansiella poster		-47 021	-65 483
Resultat efter finansiella poster		201 805	40 696
Årets resultat		201 805	40 696

Balansräkning

	Not	2020-08-31	2019-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	3 616 058	3 790 244
Maskiner och inventarier	11	11 895	17 835
Summa materiella anläggningstillgångar		3 627 953	3 808 079
Summa anläggningstillgångar		3 627 953	3 808 079
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 923	2 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	45 525	43 981
Summa kortfristiga fordringar		57 448	46 683
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 360 112	1 265 906
Summa kassa och bank		1 360 112	1 265 906
Summa omsättningstillgångar		1 417 560	1 312 589
Summa tillgångar		5 045 513	5 120 667

Balansräkning

	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		141 208	141 208
Fond för yttre underhåll		1 081 055	980 855
Summa bundet eget kapital		1 222 263	1 122 063
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-55 617	3 887
Årets resultat		201 805	40 696
Summa fritt eget kapital		146 188	44 583
Summa eget kapital		1 368 451	1 166 646
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	3 303 736	3 463 284
Summa långfristiga skulder		3 303 736	3 463 284
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		168 332	185 900
Leverantörsskulder		44 209	146 646
Skatteskulder		2 999	2 098
Övriga kortfristiga skulder		20	380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	157 766	155 713
Summa kortfristiga skulder		373 326	490 737
Summa eget kapital och skulder		5 045 513	5 120 667

Kassaflödesanalys

	2019-09-01 - 2020-08-31	2018-09-01 - 2019-08-31
Likvida medel vid årets början	1 265 906	1 130 234
Resultat efter finansiella poster	201 805	40 696
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	180 126	180 132
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	381 931	220 828
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 765	27 509
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-99 843	72 733
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	271 323	321 070
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	-177 116	-185 398
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-177 116	-185 398
Årets kassaflöde	94 207	135 672
Likvida medel vid årets slut	1 360 112	1 265 906

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Strand 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:

Fastighetsförbättringar	2-3 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 föreningsstämman 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 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning

	2019/2020	2018/2019
Hysesintäkter, lokaler	0	1 100
Hysesintäkter, p-platser	14 400	14 400
Intäcksreduktion	-998	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	240	1 182
Påminnelseavgift	0	60
Årsavgifter, bostäder	1 227 316	1 227 312
Övernattnings-/gästlägenhet	1 700	1 100
Summa	1 242 658	1 245 154

Not 3, Fastighetsskötsel	2019/2020	2018/2019
Besiktning och service	45 765	14 750
Fastighetsskötsel	64 272	55 794
Klottersanering	1 481	0
Snöskottning	0	3 531
Städning	34 887	34 065
Trädgårdsarbete	29 716	34 609
Summa	176 121	142 749

Not 4, Reparationer	2019/2020	2018/2019
Reparationer	34 716	170 690
Summa	34 716	170 690

Not 5, Taxebundna kostnader	2019/2020	2018/2019
Fastighetsel	28 228	33 873
Sophämtning	41 717	44 747
Uppvärmning	292 447	295 773
Vatten	89 593	72 950
Summa	451 985	447 343

Not 6, Övriga driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Bredband	39 512	39 513
Fastighetsförsäkringar	21 532	20 775
Fastighetsskatt	52 873	50 949
Summa	113 917	111 237

Not 7, Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Arvode ekonomisk förvaltning	51 880	50 705
Bankkostnader	3 096	2 345
Extradebitering förvaltn.	3 175	3 711
Förbrukningsmaterial	0	1 744
Kontorsmtrl trycksaker	50	713
Postbefordran	405	324
Styr.möte/stämma/städdag	107	209
Övr förvaltningskostnader	2 131	0
Övriga externa kostnader	1 049	1 668
Summa	61 893	61 419

Not 8, Personalkostnader	2019/2020	2018/2019
Revisionsarvoden	2 000	1 500
Sociala avgifter	8 169	7 226
Styrelsearvoden	24 000	20 000
Summa	34 169	28 726

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019/2020	2018/2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	46 951	65 483
Övriga räntekostnader	70	0
Summa	47 021	65 483

Not 10, Byggnad och mark	2020-08-31	2019-08-31
---------------------------------	-------------------	-------------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 912 913	7 912 913
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 912 913	7 912 913

Ingående ackumulerad avskrivning	-4 122 670	-3 948 478
Årets avskrivning	-174 186	-174 192
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 296 856	-4 122 670

Utgående restvärde enligt plan	3 616 058	3 790 244
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	24 922	24 922

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 800 000	16 800 000
Taxeringsvärde mark	16 600 000	16 600 000
Summa	33 400 000	33 400 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	373 490	373 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>373 490</u>	<u>373 490</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-355 655	-349 715
Avskrivningar	-5 940	-5 940
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-361 595</u>	<u>-355 655</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>11 895</u>	<u>17 835</u>

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Bredband	3 292	13 170
Fastighetsskötsel	4 782	4 687
Försäkringspremier	7 229	7 084
Förvaltning	4 359	4 253
Räntor	21	37
Vatten	10 362	4 172
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 480	10 578
Summa	45 525	43 981

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-08-31	2020-08-31	2019-08-31
Stadshypotek	2024-10-30	1,09 %	714 334	736 450
Stadshypotek	2022-10-30	1,36 %	1 428 984	1 508 984
SEB	2023-10-28	1,57 %	1 328 750	1 403 750
Summa			3 472 068	3 649 184
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>168 332</i>	

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Beräknade sociala avgifter	8 169	6 755
Beräknat revisionsarvode	2 000	1 500
Beräknat styrelsearvode	24 000	20 000
El	2 106	2 348
Förutbetalda avgifter/hyror	103 479	103 479
Uppvärmning	12 661	12 685
Utgiftsräntor	5 351	8 947
Summa	157 766	155 713

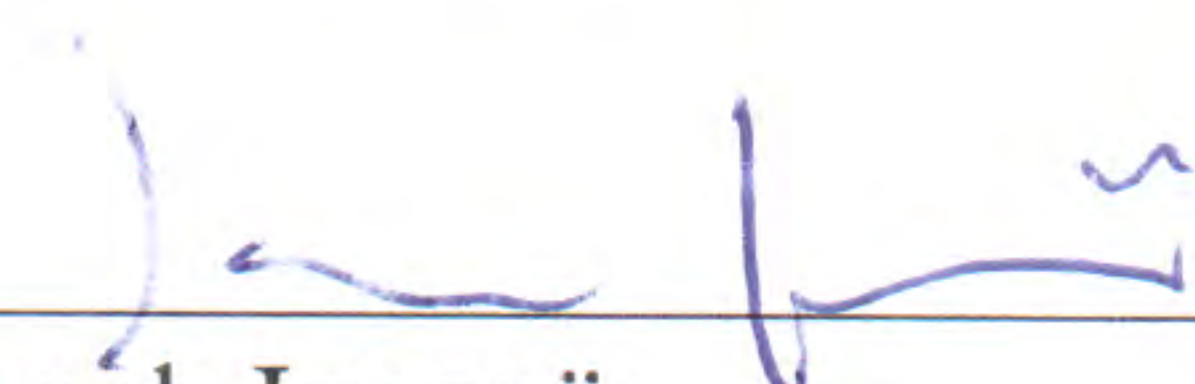
Not 15, Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
Totalt uttagna pantbrev	6 581 000	6 581 000
Summa	6 581 000	6 581 000

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

- Styrelsen planerar i nuläget inte för någon avgiftshöjning under verksamhetsåret 2020/2021. (~~OBS: skall uppdateras efter budget upprättats~~)

Underskrifter

Uppsala, 2020 - 11 - 07
Ort och datum



Jacob Inganäs

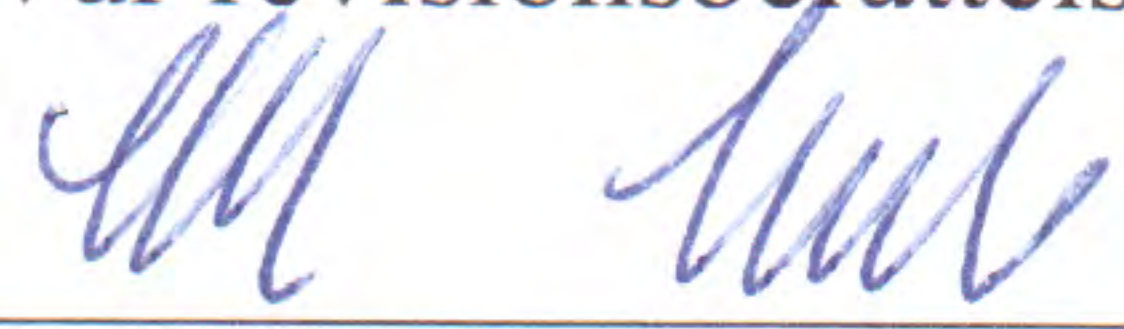


Jonathan Joel

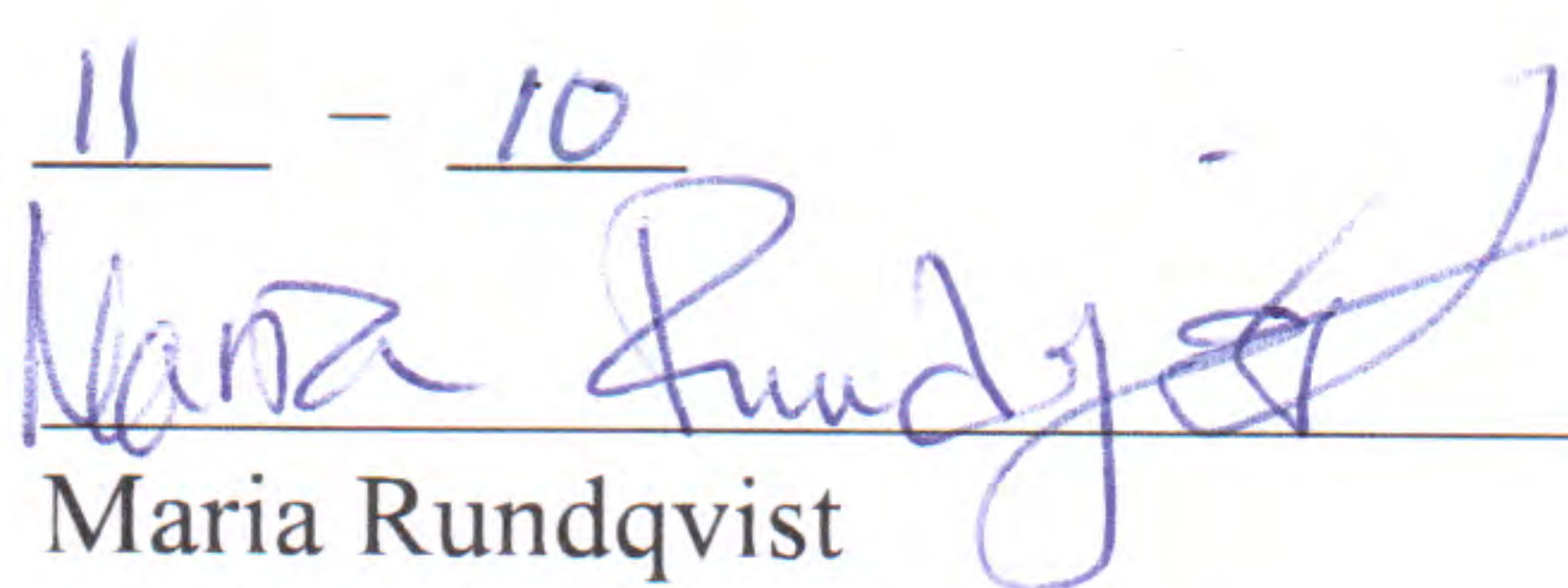


Magnus Olsson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 11 - 10



Ellen Sundin
Revisor



Maria Rundqvist
Revisor

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Strand

Verksamhetsåret 2019-09-01 – 2020-08-31

Undertecknade som påtagit sig uppgiften som revisorer i bostadsrättsföreningen Strand för verksamhetsåret 2019-2020, avger efter verkställd revision följande berättelse.

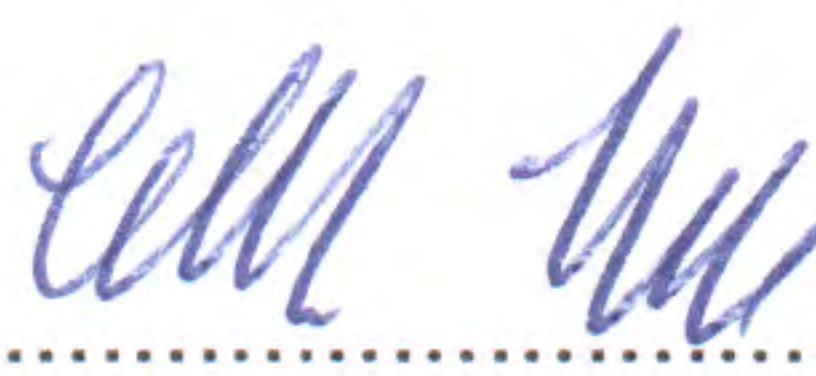
Vi har granskat resultaträkningen och balansräkningen per den 2020-08-31. Vi har också tagit del av räkenskaperna, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning, samt vidtagit de granskningsåtgärder som vi ansett erforderliga.

Under revisionen har det inte framkommit anledningar till anmärkningar beträffande redovisningshandlingar, bokföringen eller värderingen av balansräkningens poster.

Vi tillstyrker att de i årsredovisningen intagna och av oss granskade resultat- och balansräkningen per den 2020-08-31 fastställs, och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

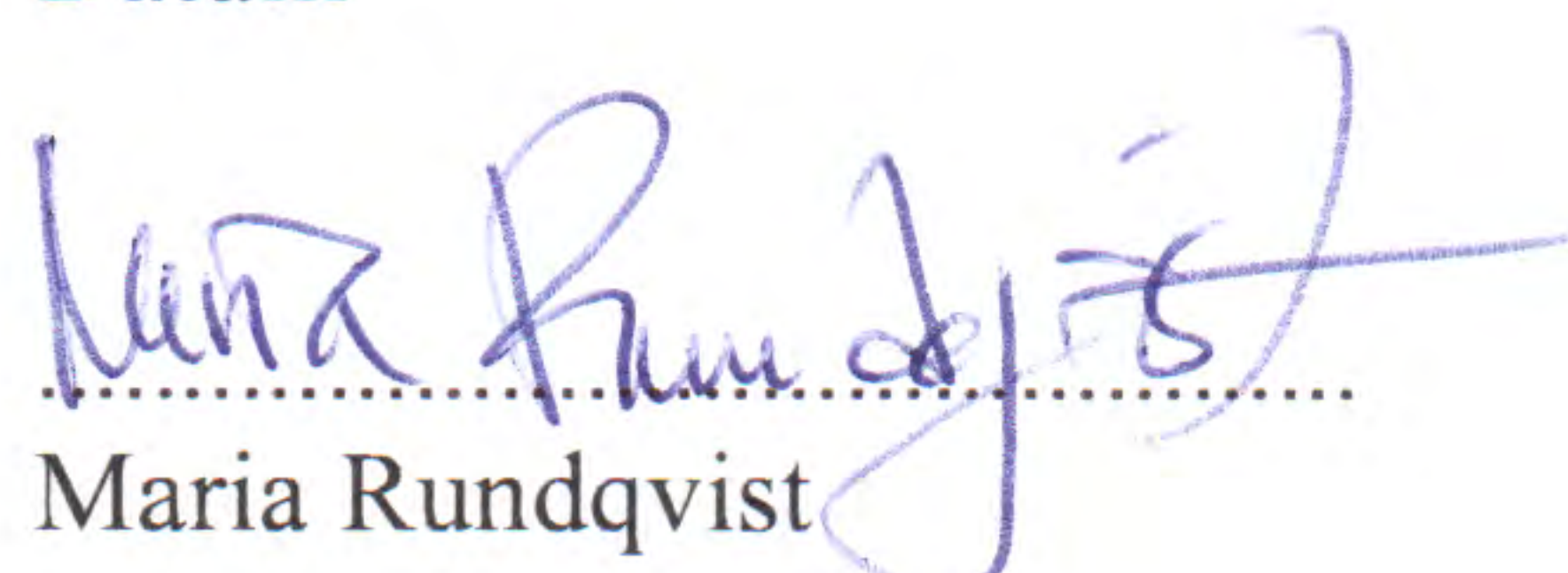
Uppsala
.....
Ort

201110
.....
Datum


.....
Ellen Sundin

Uppsala
.....
Ort

201110
.....
Datum


.....
Maria Rundqvist