

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Håkan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Ulf Peter Munkhammar	Vice ordförande
Emil Vidar Daniel Anbäcken Rudfeldt	Ledamot
Jan Patrik Rydell	Ledamot
Lars Olof Adam Viklund	Ledamot
Anna Elisabet M von Zweigbergk	Ledamot
Erik Hannes Lundblad	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Olof Johannesson	Ordinarie Extern	Ekonomiservice
Ann-Marie Jansson	Ordinarie Intern	Föreningsrevisor

Valberedning

Jonsson Örjan

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FÅLHAGEN 6:1	1945	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.

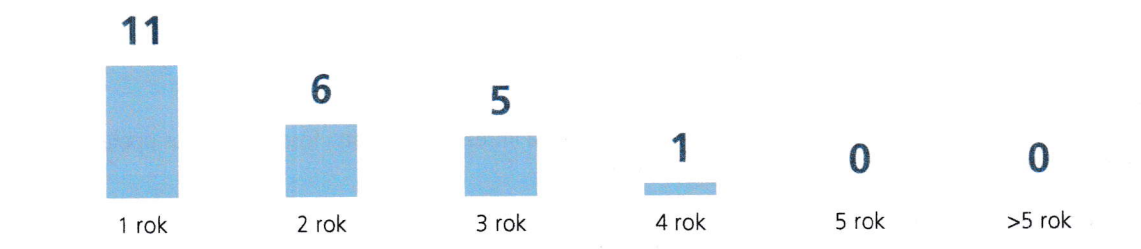
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 186 m², varav 1 105 m² utgör lägenhetsyta och 81 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2020-09-26.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Kontroll av balkonger	2020	påbörjat 2019
Byte av radiatorventiler	2019	
Dräneringsrännan på gården	2018	
Nytt torkskåp	2018	
Målning av ett par fönster utvändigt	2018	
Trappstegen vid ingångarna	2018	
OVK-besiktning	2017	
Ny torktumlare	2017	
Träet på balkongdörrar på översta våningen	2017	
Ny belysning ovanför portarna	2016	
Byte plåtdetaljer mm tak	2015	
Målning av vissa fönster	2014	
Reparation sockel	2012	
Byte av takfot och gesimränna	2011	
Reparation fasadskador	2011	
Renovering av fönster	2008	
Extra fönsterruta på insidan	2008	För isolering och bullerdämpning
Byte till säkerhetsdörrar	2006	Även nytt låssystem
Ombyggnad tvättstuga	2003	
Renovering av balkonger	2000	
Rörstambyte	1994	
Elstambyte	1994	
Planerat underhåll	År	
Motorvärmare	2021	
Målning entrédörrar	2021	
Ny tvättmaskin	2021	
Måla och renovera fönster	2021	
Takrensning	2022	
Ny tvättmaskin	2022	
Värmeväxlare	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet och tv	Bredbandsbolaget, Com Hem
Snöröjning	UBC
Fastighetsjour	Bravida
Skadedjur och ohyra	Anticimex via försäkring
Brandskyddsutrustning	Upplands Brandservice
Trappstädning	Mellansvenska Städ AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms fortsatt vara bra. Lånen är låga men kommer att behövas utökas under 2021 bl.a. pga fönstermålningen.

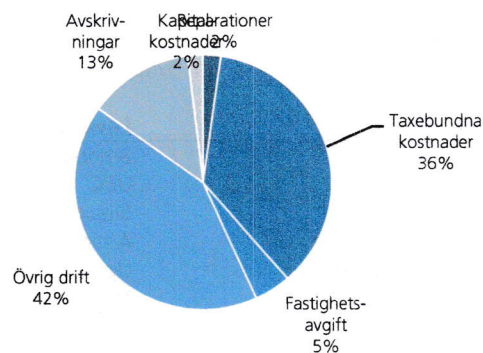
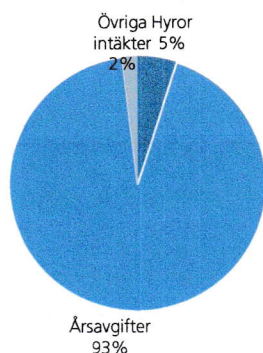
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	529 894	475 385
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	846 703	832 670
Finansiella intäkter	11	15
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 190
Ökning av kortfristiga skulder	0	27 847
	846 714	861 722
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	703 335	709 948
Finansiella kostnader	15 644	17 264
Ökning av materiella anläggningstillgångar	78 125	0
Ökning av kortfristiga fordringar	2 625	0
Minskning av långfristiga skulder	80 000	80 000
Minskning av kortfristiga skulder	3 822	0
	883 551	807 213
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	493 057	529 894
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-36 837	54 510

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En viktig händelse var att föreningen skaffade flera hus för källsortering, en parkeringsplats togs bort för att ge plats åt dem. Föreningen har nu 11 st parkeringsplatser.

Utrymningsplaner har satts upp i huset.

Ett antal lägenheter har drabbats av fuktskador. Det finns inget samband mellan dem utan är en slump att flera inträffade under året

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	714	700	686	653
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	134	315
Lån/m ² bostadsrättsyta	974	1 046	1 118	1 184
Elkostnad/m ² totalyta	23	23	21	22
Värmekostnad/m ² totalyta	159	166	166	160
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	28	26	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	13	15	20	12
Soliditet (%)	86	85	84	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	18	-2	10	5
Nettoomsättning (tkr)	842	832	822	793

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 105 m² bostäder och 81 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	45 470	0	0	45 470
Uppskrivningsfond	6 582 100	0	0	6 582 100
Reservfond	2 151	0	0	2 151
Fond för yttre underhåll	359 049	57 984	-119 930	420 995
S:a bundet eget kapital	6 988 770	57 984	-119 930	7 050 716
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	516 154	-57 984	117 892	456 246
Årets resultat	18 271	18 271	2 038	-2 039
S:a fritt eget kapital	534 424	-39 713	119 930	454 208
S:a eget kapital	7 523 195	18 271	0	7 504 924

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	18 271
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	574 137
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 984
summa balanserat resultat	534 424

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	534 424
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	841 572	832 490
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 131	180
Summa rörelseintäkter		846 703	832 670
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-522 731	-539 855
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 942	-49 700
Personalkostnader	Not 6	-116 662	-120 393
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-109 464	-107 511
Summa rörelsekostnader		-812 799	-817 459
RÖRELSERESULTAT		33 904	15 211
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 644	-17 264
Summa finansiella poster		-15 633	-17 249
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		18 271	-2 039
ÅRETS RESULTAT		18 271	-2 039

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	8 283 465	8 314 804
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 283 465	8 314 804
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 286 265	8 317 604
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	-630
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	495 403	530 245
Summa kortfristiga fordringar		495 403	529 615
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		495 403	529 615
SUMMA TILLGÅNGAR		8 781 668	8 847 219

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 470	45 470
Uppskrivningsfond		6 582 100	6 582 100
Reservfond		2 151	2 151
Fond för yttre underhåll	Not 12	359 049	420 995
Summa bundet eget kapital		6 988 770	7 050 716
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		516 154	456 246
Årets resultat		18 271	-2 039
Summa fritt eget kapital		534 424	454 208
SUMMA EGET KAPITAL		7 523 195	7 504 924
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	995 910	1 075 910
Summa långfristiga skulder		995 910	1 075 910
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	80 000	80 000
Leverantörsskulder		44 316	39 940
Skatteskulder		6 512	4 149
Övriga skulder		9 583	7 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	122 153	134 518
Summa kortfristiga skulder		262 563	266 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 781 668	8 847 219

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Fastighetsförbättringar	50år	50år
Standardförbättringar	40år	40år
Port/säkerhetsdörr	20år	20år
Fönster	10-20år	10-20år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	788 561	773 098
Hyror parkering	42 330	45 100
Avgift andrahandsuthyrning	10 643	14 289
Öresutjämnning	38	3
	841 572	832 490

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	5 131	180
	5 131	180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	4 219	14 438
	Städning entreprenad	16 676	18 012
	Gård	2 291	2 870
	Förbrukningsmateriel	4 774	360
	Brandskydd	1 540	5 625
		29 500	41 304
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 345
	Tvättstuga	0	1 937
	Entré/trapphus	0	2 556
	Lås	0	3 265
	VVS	7 863	0
	Värmeanläggning/undercentral	11 525	0
	Tak	0	4 663
		19 388	15 766
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	119 930
		0	119 930
	Taxebundna kostnader		
	El	27 435	27 690
	Värme	188 571	196 937
	Vatten	52 522	32 677
	Sophämtning/renhållning	31 975	17 434
		300 503	274 738
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 107	23 806
	Självrisk	82 132	0
	Kabel-TV	27 953	27 360
		135 192	51 166
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 147	36 951
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	522 731	539 855

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	0	100
	Revisionsarvode extern revisor	5 238	0
	Föreningskostnader	438	1 938
	Förvaltningsarvode	40 300	39 688
	Administration	1 582	2 964
	Konsultarvode	11 724	0
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 560
		63 942	49 700

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 300	40 000
	Löner	51 000	50 830
	Sociala kostnader	28 362	29 563
		116 662	120 393
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Förbättringar	109 464	107 511
		109 464	107 511
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 274 671	11 274 671
	Nyanskaffningar	78 125	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 352 796	11 274 671
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 959 867	-2 852 356
	Årets avskrivningar enligt plan	-109 464	-107 511
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 069 331	-2 959 867
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 283 465	8 314 804
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 600 000	6 600 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 728 000	9 728 000
	Taxeringsvärde mark	9 600 000	9 600 000
		19 328 000	19 328 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	18 800 000	18 800 000
	Lokaler	528 000	528 000
		19 328 000	19 328 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 359	54 359
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	54 359	54 359
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-54 359	-54 359
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-54 359	-54 359
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	2 346	351
	Klientmedel hos SBC	493 057	529 894
		495 403	530 245
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	420 995	456 341
	Reservering enligt stadgar	57 984	57 984
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-119 930	-93 330
	Vid årets slut	359 049	420 995

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
SEB	1,570 %	765 670	795 670	2018-01-28
SEB	0,720 %	102 740	122 740	2017-12-28
SEB	0,610 %	207 500	237 500	2020-12-16
Summa skulder till kreditinstitut		1 075 910	1 155 910	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-80 000	-80 000	
		995 910	1 075 910	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 675 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	3 098 500	3 098 500

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	38 000	40 000
Sociala avgifter	11 940	12 568
Ränta	417	502
Avgifter och hyror	71 796	63 073
Värmeanläggning	0	18 375
	122 153	134 518

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Ett avtal med Upplands Fastighetsservice har slutits för att de ska sköta underhåll av fastigheten from 2021-01-01. Hanteringen av fuktskador som uppstod under 2020 pågår även 2021.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 17 / 3 2021


Ulf Peter Munkhammar
Vice ordförande


Emil Vidar Daniel Anbäcken Rudfeldt
Ledamot

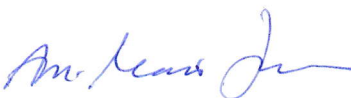

Jan Patrik Rydell
Ledamot


Lars Olof Adam Viklund
Ledamot


Anna Elisabet M von Zweigbergk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2021


Olof Johansson
Extern revisor


Ann-Marie Jansson
Intern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Håkan, org.nr. 717600-1027

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaps-handlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller bostadsrättsföreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

varför vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att de till förfogande stående vinstmedlen behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Styrelseledamöterna har vidare inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot bostadsrättsföreningen, varför vi tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Uppsala den 14 april 2021


Olof Johansson

Extern revisor


Ann-Marie Jansson

Intern revisor

