

Årsredovisning 2021

BRF FOLKE

717600-0961



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FOLKE

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 1965-05-31.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Svartbäcken 18:2 på adressen Sköldungagatan 47 i Uppsala.

Föreningen har 111 bostadsrätter om totalt 8 656 kvm och 3 lokaler om 377 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Johan Källarsson	Ordförande, Kassör
Anders Leijon	Övrig ledamot
Daniel Elenbring	Sekreterare
Annika Persson	Vice Ordförande
Håkan Ljusberg	Fastighetskontakt
Kenneth Nilsson	Suppleant
Birgitta Perälä	Suppleant

VALBEREDNING

Vera Ljusberg (sammankallande) och Kenneth Sparby.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av Johan Källarsson, Annika Persson och Daniel Elenbring - två i förening.

REVISORER

Ordinarie:

Leif Tallskog

Tova Widh

Suppleant:

Karl Bratt-Rosén

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

År 2000	Lägenhetsfönster
År 2001	Säkerhetsdörrar
År 2003	Tak
År 2007	Nya lägenheter
År 2008	Källardörrar
År 2008	Stamreovering
År 2013	Balkonger
År 2019	Källarfönster, yttre dörrar, soprum
År 2020-2021	Relining av horisontella avloppsrör i källargångarna

PLANERADE UNDERHÅLL

Inga

AVTAL MED STÖRRE LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo i Uppsala
Fastighetsförsäkring	Bolander & Co/Protector
Fastighetsskötsel	Uppsala Fastighetstjänst
Telefon/Bredband/TV	Telia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Årets årsstämma senarelades pga av Covid 19 och hölls i Tunabergsskolans matsal 2021-06-14. Vår ekonom, från Nabo, närvarade och gick igenom årsredovisningen.
- * Föreningen har under året slutfört relining enligt tidsplan av avloppsrör/horisontella stammar i källargångarna. Rören var i behov av fräsning och relining. Arbetet påbörjades 2020 av Relita och Avloppsteknik Hudiksvall AB. Arbetet slutfördes enligt tidsplan. Med anledning av detta togs ett nytt lån på 1 500 000 kr.
- * Under året har nya utemöbler införskaffats.
- * Föreningen har drabbats av vattenskada ing 41. Efter detta utfördes stickprover i vissa lägenheter för att kontrollera VVS status. Några få brister noterades som också har åtgärdats.
- * Föreningen har ingått nytt avtal med Telia för telefon/bredband/TV. Bättre kapacitet och till ett lägre pris.
- * Trädbeskrning har utförts.
- * Obligatorisk OVK kontroll har utförts. Dock i begränsat utförande med anledning av pågående pandemi.
- * Basservice på värmesystemet har utförts av vattenfall, anmärkningar åtgärdade.
- * Föreningen har skaffat ny hemsida brffolke.se där föreningsmedlemmarna kan hålla sig uppdaterade om föreningen och aktuella händelser.
- * Fler flyttbara farthinder har införskaffats.
- * Ny mangel har införskaffats till en av tvättstugorna.
- * Styrelsen beslöt att höja medlemsavgiften med en procent från och med januari 2021 för att möta den generella prisuppgången på de varor och tjänster som föreningen konsumerar.

Väsentliga händelser framöver:

Styrelsen har sagt upp avtalet med Uppsala Fastighetstjänst (vår fastighetsskötare) med anledning av ny upphandling vilken beräknas bli klart under hösten 2022.

Styrelsen utreder möjligheter till att minska elkostnader.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 160 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 164 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 936 261	3 910 869	3 837 669	3 733 313
Resultat efter fin. poster	-1 744 390	-803 920	-37 531	-130 465
Soliditet, %	21	29	33	33
Kassalikviditet %	14	175	168	154
Yttre fond	5 038 220	5 364 532	5 130 414	5 260 879
Taxeringsvärde	145 706 000	145 706 000	145 706 000	114 577 000
Bostadsyta, kvm	8 656	8 656	8 656	8 656
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	373	369	362	351
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 319	1 190	1 228	1 266
Genomsnittlig skuldränta, %	0,91	1,06	0,91	1,46
Belåningsgrad, %	80,39	69,98	69,78	69,60

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	644 070	-	-	644 070
Fond, yttre underhåll	5 364 532	-	-326 312	5 038 220
Balanserat resultat	-271 649	-803 920	326 312	-749 256
Årets resultat	-803 920	803 920	-1 744 390	-1 744 390
Eget kapital	4 933 034	0	-1 744 390	3 188 644

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-749 256
Årets resultat	-1 744 390
Totalt	-2 493 646

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	437 118
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 756 376
Balanseras i ny räkning	-1 174 388
Totalt	-2 493 646

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 936 261	3 910 869
Rörelseintäkter		123 602	1 160
Summa rörelseintäkter		4 059 863	3 912 029
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-4 775 221	-3 776 822
Övriga externa kostnader	8	-262 855	-175 640
Personalkostnader	9	-149 414	-126 021
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-518 004	-525 713
Summa rörelsekostnader		-5 705 493	-4 604 195
RÖRELSERESULTAT		-1 645 630	-692 167
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-98 760	-111 753
Summa finansiella poster		-98 760	-111 753
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 744 390	-803 920
ÅRETS RESULTAT		-1 744 390	-803 920

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	14 203 390	14 717 050
Maskiner och inventarier	12	34 778	39 122
Summa materiella anläggningstillgångar		14 238 168	14 756 172
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 238 168	14 756 172
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 060	26 339
Övriga fordringar	13	21 127	21 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	289 815	255 646
Summa kortfristiga fordringar		333 002	303 207
Kassa och bank			
Kassa och bank		938 976	1 783 636
Summa kassa och bank		938 976	1 783 636
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 271 978	2 086 843
SUMMA TILLGÅNGAR		15 510 145	16 843 014

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		644 070	644 070
Fond för yttre underhåll		5 038 220	5 364 532
Summa bundet eget kapital		5 682 290	6 008 602
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-749 256	-271 649
Årets resultat		-1 744 390	-803 920
Summa fritt eget kapital		-2 493 646	-1 075 568
SUMMA EGET KAPITAL		3 188 644	4 933 034
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 468 750	0
Summa långfristiga skulder		3 468 750	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 949 225	10 298 735
Leverantörsskulder		340 906	1 067 940
Skatteskulder		10 994	17 759
Övriga kortfristiga skulder		5 902	9 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	545 724	516 061
Summa kortfristiga skulder		8 852 751	11 909 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 510 145	16 843 014

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 783 636	1 726 914
Resultat efter finansiella poster	-1 744 390	-803 920
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	518 004	525 713
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 226 386	-278 206
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 795	-7 670
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-707 719	715 672
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-1 963 900	429 795
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-43 466
Kassaflöde från investeringar	0	-43 466
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	1 119 240	-329 608
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 119 240	-329 608
ÅRETS KASSAFLÖDE	-844 660	56 721
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	938 976	1 783 636

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Folke har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5 %
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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Andrahandsuthyrning	17 411	16 655
Ersättn.fr.försäkr.bolag	96 106	0
Hyes-/avgiftsbortfall lokaler	-6 852	0
Hyesintäkt bredband	359 640	359 640
Hyesintäkter förråd	13 638	13 416
Hyesintäkter garage	60 185	59 314
Hyesintäkter, bostäder	0	576
Hyesintäkter, lokaler	201 080	201 080
Hyesintäkter, p-platser	56 427	57 298
Klinik Skölden	8 088	8 088
Årsavgifter, bostäder	3 226 644	3 194 802
Öres- och kronutjämning	-4	0
Övriga intäkter	0	1 160
Övriga rörelseintäkter	27 500	0
Summa	4 059 863	3 912 029

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	15 000	0
Fastighetsskötsel	377 652	365 765
Snöskottning	5 370	0
Städning	126 000	126 000
Trädgårdsarbete	71 374	23 028
Summa	595 396	514 793

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Övriga rep./underhåll	50 757	326 032
Summa	50 757	326 032

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Relining avlopps stammar	1 756 376	664 055
Övrigt	0	99 375
Summa	1 756 376	763 430

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	301 870	215 390
Sophämtning	155 016	148 298
Uppvärmning	975 991	837 566
Vatten	341 878	284 715
Summa	1 774 755	1 485 969

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	7 005	0
Fastighetsförsäkringar	103 400	99 422
Fastighetsskatt	179 009	175 679
Kabel-TV	308 523	411 497
Summa	597 937	686 598

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	14 348	7 793
Kameral förvaltning	101 536	97 584
Övriga förvaltningskostnader	146 971	70 263
Summa	262 855	175 640

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	23 300	22 740
Löner, tjänstemän	0	400
Revisionsarvoden	2 500	1 500
Sociala avgifter	30 414	27 021
Styrelsearvoden	93 200	74 360
Summa	149 414	126 021

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	98 760	110 474
Övriga räntekostnader	0	1 279
Summa	98 760	111 753

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 865 150	23 865 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 865 150	23 865 150
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 148 100	-8 634 440
Årets avskrivning	-513 660	-513 660
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 661 760	-9 148 100
Utgående restvärde enligt plan	14 203 390	14 717 050
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>258 500</i>	<i>258 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	79 050 000	79 050 000
Taxeringsvärde mark	66 656 000	66 656 000
Summa	145 706 000	145 706 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	370 891	327 425
Inköp	0	43 466
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	370 891	370 891
Ingående ackumulerad avskrivning	-331 769	-319 716
Avskrivningar	-4 344	-12 053
Utgående ackumulerad avskrivning	-336 113	-331 769
Utgående restvärde enligt plan	34 778	39 122
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	21 127	21 222
Summa	21 127	21 222

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	30 933	30 404
Försäkringspremier	123 666	103 400
Förvaltning	25 915	25 384
Kabel-TV	29 987	29 987
Räntor	1 115	3 329
Vatten	5 333	26 615
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 866	36 527
Summa	289 815	255 646

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	2022-03-30	0,79 %	4 030 000	4 192 500
Handelsbanken	2022-03-30	0,79 %	2 294 225	2 387 485
Handelsbanken	2024-09-30	0,91 %	3 593 750	3 718 750
Handelsbanken	2022-02-04	0,79 %	1 500 000	
Summa			11 417 975	10 298 735

Varav kortfristig del 7 949 225

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	50 513	20 182
Förutbetalda avgifter/hyror	329 458	335 085
Kabel-TV	1 347	51 661
Uppkost bredband	7 005	0
Uppkost löner	5 100	0
Uppl lagst sociala avg	1 602	0
Uppvärmning	147 516	108 367
Utgiftsräntor	636	766
Övriga uppl kostn	2 547	0
Summa	545 724	516 061

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	23 538 000	23 538 000
Summa	23 538 000	23 538 000

Underskrifter

Uppsala 2022-05-23

Ort och datum



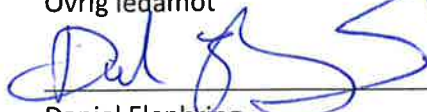
Anders Leijon

Övrig ledamot



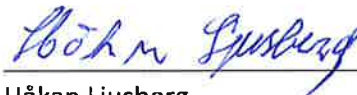
Annika Persson

Vice Ordförande



Daniel Elenbring

Sekreterare



Håkan Ljusberg

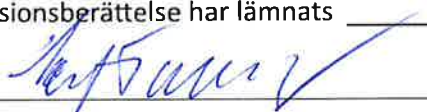
Fastighetskontakt



Johan Källarsson

Ordförande, Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats



Ordinarie

Leif Tallskog

Revisor



Ordinarie

Tova Widh

Revisor

Uppsala 2022-05-02

Revisionsberättelse avseende bostadsrättsföreningen Folke verksamhetsåret 2021.

Undertecknade, av årsmötet utsedd revisor för bostadsrättsföreningen Folke, avger följande revisionsberättelse avseende verksamhetsåret 2021.

Vi har gått igenom och granskat styrelseprotokoll och årsredovisning omfattande förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt verifikationer.

Vi har funnit den ekonomiska redovisningen vara rättvisande och har inte funnit anledning till anmärkning mot föreningens skötsel.

Vi tillstyrker därför

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att årets resultat balanseras enligt styrelsens förslag
- att styrelsen i sin helhet beviljas ansvarsfrihet för år 2021



Towa Widh



Leif Tallskog

