2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Eklundska Gården

Varsågod!
Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eklundska Gården

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 2024.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 1978-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-03 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

Ann Maria Sjöberg	Ledamot
Bo Johan Dyster-Aas	Ledamot
Mats Henrik Hellmark	Ledamot
Niklas Leif Johansson	Ledamot
Per Göran Jonsson	Ledamot
Susanne Marie Hallqvist	Suppleant
Anders Mattias Farid Östergren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ludwig Holmgren	Ordinarie Extern	BDO
Lars-Erik Åberg	Ordinarie Intern	

Valberedning

Göran Holm	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FJÄRDINGEN 11:3	1987	Uppsala
FJÄRDINGEN 11:4	1987	Uppsala
FJÄRDINGEN 11:11	1987	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

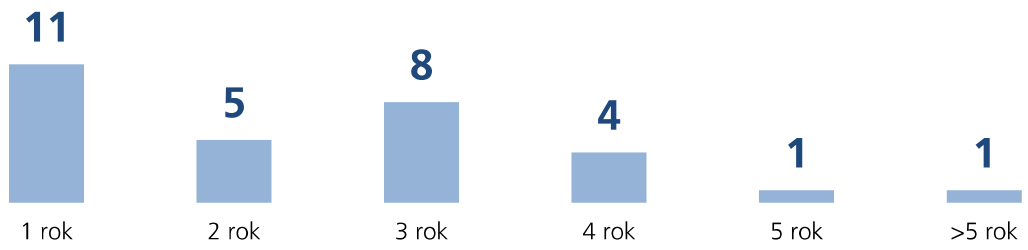
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme/direktverkande el.

Byggnadsår och ytor
Fastigheterna bebyggdes 1885 - 1985 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1985.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 262 m², varav 1 945 m² utgör lägenhetsyta och 317 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 24 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	32 m²	tills vidare
Galleri	29 m²	tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Snickarrum, 2 tvättstugor, 3 garage där ett garage nyttjas som soprum.

Byggnadernas tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lagning av fasad gården 18 mot 22	2020	Upprätning av timmerfasad, utbyte av timmerstockar, tilläggsisolering och panelinklädning.
Nyinstallation av utebelysning gården 18 och 22	2019	
Målning av träfasad och fönsterfoder gården 18	2019	
Renovering av trapphus 22 A, C och D	2017 - 2019	
Elomdragning garage, soprum o tvättstuga gården 22	2017	
Omläggning av plåttak 22A-D	2015	Även installation av värme för smältning av snö och is på taket
Ommålning av plåttak samt vissa fönsterfoder ommålade	2015	
Fasadmålning 22 E-F	2013	Ej baksidan
Fönsterrenovering gården 22 A-G samt 18-A-C	2012 - 2013	
Renovering av studentvind	2010	Renovering av samtliga våtutrymmen i studentrum, med ny rördragning varm- o kallvatten (även kök). Nytt golv i korridor och ommålning.
Omläggning av garagetak	2007	
Genomgång och kartläggning av synlig VVS med åtgärd.	2003	Genomgång och kartläggning av synlig VVS, åtgärdande av dåliga kall- och varmvattenstammar 22C samt installerande av avstängingsventiler till samtliga stammar, med förteckning.
Renovering av tvättstuga	2002 - 2020	Renovering/ombyggnad av tvättstugan gården 22 skedde 2002. I tvättstugan gården 18 byttes maskiner och ventilationsanläggning installerades 2012. 1 tvättmaskin byttes 2015 i 22 G. Nytt torkskåp, tvättmaskin och torktumlare 2016 på gården 18. 2020, ny tvättmaskin på 18.
Nyinstallation hiss	1985	i 22 G
Elstambyte	1984	
Rörstambyte	1984	Delvis
Omputsning av fasad	1983 - 1985	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av fasader 18 och 22	2022–2023	Ev omputsning/lagning av gatufasad på 22 samt ev byte/lagning av fasad på 18.

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

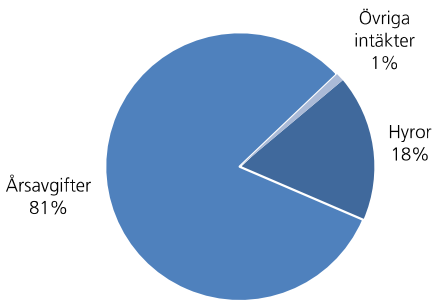
Avtal	Leverantör
Internet- och kabel-TV-leverantör	Comhem via föreningen, basutbud TV och bredband ingår from 2018-08-01 månadsavgiften/hyran
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	OA Snickeri och Entreprenad, Owe Ahrman, sköter den tekniska förvaltningen samt del av städ.
Hissunderhåll	Otis
Sopor; Brännbart och matavfall	Uppsala Kommun
Återvinning	Returpappercentralen
Del av trädgårdsskötsel	Tommy Persson

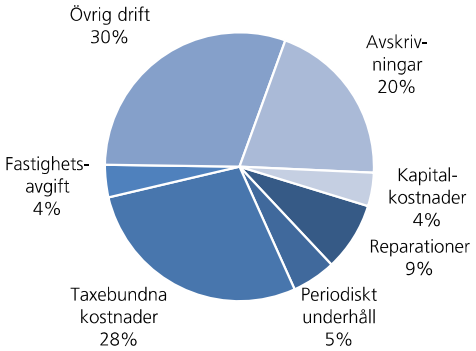
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2020**	**2019**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 701 074**	**1 758 278**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 672 477	1 666 625
Finansiella intäkter	56	19
Minskning kortfristiga fordringar	0	587
	1 672 533	**1 667 231**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 238 514	1 363 468
Finansiella kostnader	65 782	70 397
Ökning av materiella anläggningstillgångar	208 768	63 245
Ökning av kortfristiga fordringar	1 739	0
Minskning av långfristiga skulder	150 180	142 946
Minskning av kortfristiga skulder	16 102	84 380
	1 681 085	**1 724 436**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 692 522**	**1 701 074**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-8 552**	**-57 204**

*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

Någon ny entreprenör för snöröjning har inte kunnat kontrakterats vilket visade sig vara en vinst med tanke på den milda vintern. Nya snöskyfflar inköpta så att vi själva kan skotta om så behövs.

Flera medlemmar har under året klagat på Comhem bredbandsuppkoppling vilket styrelsen meddelat vår kontakt på Comhem som säger att vissa kan ha gamla routrar som behöver bytas ut. Vi har begärt avdrag på bredbandskostnaden men inte fått gehör för det.

Radonmätningen som påbörjades hösten 2019 blev klar våren 2020. Det visar sig att 2 bostäder har högre värde än 200 Bq/m3 vilket är den maximala tillåtna halten i bostäder. Radonkonsult Kjell Rosén kommer att ge förslag på exakta åtgärder som kommer att ske under våren 2021.

Gaveln från 18 till 20 har upprättning av timmerfasad, utbyte av timmerstockar, tilläggsisolering och panelinklädning skett.

Hissen i 22 G har renoverats under många år men nu har hydraulikoljan från 1985 bytts ut och förhoppningsvis kommer detta att minska underhållskostnaderna för en tid framöver.

Trapphuset i 22 D är ommålat.

Brandskyddsinventering är genomförd. Att tänka på är att trappuppgångarna av brandsäkerhetsskäl INTE får belamras med möbler, kläder, skor eller annat lättantändligt material. Dessutom måste t ex ambulans-/brandpersonal vid utryckning på ett smidigt sätt ta sig upp/ner i resp. trappuppgångar.

Vår- och höstsäd anordnades den 10 maj och 27 september, uppslutningen på de två dagarna var trots Corona tider god och Corona säkert. Som vanligt fanns container på plats.

Årsstämman hölls på ett Corona säkert sätt, utomhus, den 25 maj på gården 22.

Problem med otillåtet skräp i soprummet har förvärrats. Medlemmar har informerats om att vi måste skärpa oss annars kan det bli avgiftshöjning om resp. företag som sköter renhållningen ger oss höjda avgifter p g a misskötsel.

Motor till pumpen i källaren på 18 är bytt och vi har också köpt en ny utomhuselkoppling till 18.

Vattenskada i en av lägenheternas badrum i 22 G. Diskussion pågår med berörd medlem och försäkringsbolag.

Diskussion angående möjliga brandutrymningsvägar i trapphuset 18 A om brand uppkommer.

En fönsterkassett har bytts ut i ett av takfönstren på 18 som läckte.

Sotning av befintliga eldstäder skedde i oktober 2020. I samband med sotningen framkom att vi har ett bristfälligt glidskydd för stege på trappan på 18 C som måste åtgärdas, sker våren 2021.

Högtryckstvätten gick sönder och slängdes.

Problem med högt ljud från ventilationsanläggning från den stora lokalen på 22. I skrivande stund pågår diskussioner med berörd medlem.

Ny tvättmaskin inköpt till 18.

Fasaden på 18 och 22 har mot gatsidan spruckit och styrelsen kommer framöver att fatta beslut om nödvändiga åtgärder.

Markiser har på egen bekostnad satts upp av några medlemmar efter kommunikation med Upplandsmuseet, utseende och färg är godkänt av muséet.

Företaget Husbytak som bytte plåttaken på 22 A – D 2015 har tillsammans med vår representant från SBC, och en oberoende besiktningsmangaranti besiktigat takarbetet. De anmärkningar som beror på Husbytaks egen entreprenad ska åtgärdas kostnadsfritt men firman ska också samtidigt åtgärda andra fel som upptäcktes vid besiktningen vilka brf står kostnaden för.

De gamla dörrarna mot S:t Johannesgatan måste renoveras. Julgranar till de båda gårdarna inköpta. Ny julgransslinga inköpt till gården 18.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	674	674	674	674
Hyror/m² hyresrättsyta	1 174	1 147	1 121	1 110
Lån/m² bostadsrättsyta	2 709	2 783	2 854	2 921
Elkostnad/m² totalyta	46	50	50	43
Värmekostnad/m² totalyta	85	91	88	86
Vattenkostnad/m² totalyta	41	31	28	26
Kapitalkostnader/m² totalyta	29	31	32	32
Soliditet (%)	46	45	45	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	38	-93	53	300
Nettoomsättning (tkr)	1 658	1 652	1 645	1 642

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 945 m² bostäder och 317 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	7 043 812	0	0	7 043 812
Upplåtelseavgifter	203 353	0	0	203 353
Fond för yttre underhåll	115 914	115 914	-201 627	201 627
S:a bundet eget kapital	**7 363 079**	**115 914**	**-201 627**	**7 448 792**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 547 598	-115 914	108 311	-2 539 995
Årets resultat	38 083	38 083	93 316	-93 316
S:a ansamlad förlust	**-2 509 515**	**-77 831**	**201 627**	**-2 633 311**
S:a eget kapital	**4 853 564**	**38 083**	**0**	**4 815 481**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	38 083
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 431 684
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 914
summa balanserat resultat	**-2 509 515**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	85 675
att i ny räkning överförs	**-2 423 840**

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	1 658 477	1 651 727
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 000	14 898
Summa rörelseintäkter		**1 672 477**	**1 666 625**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 041 451	-1 204 996
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 902	-97 360
Personalkostnader	Not 6	-62 161	-61 112
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-330 155	-326 096
Summa rörelsekostnader		**-1 568 669**	**-1 689 564**
RÖRELSERESULTAT		**103 808**	**-22 938**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 782	-70 397
Summa finansiella poster		**-65 726**	**-70 378**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**38 083**	**-93 316**
ÅRETS RESULTAT		**38 083**	**-93 316**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	8 823 536	8 944 923
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 823 536**	**8 944 923**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**8 826 336**	**8 947 723**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 145	3 318
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 694 338	1 700 978
Summa kortfristiga fordringar		**1 697 483**	**1 704 296**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		105	105
Summa kassa och bank		**105**	**105**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 697 588**	**1 704 401**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 523 924**	**10 652 123**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 247 165	7 247 165
Fond för yttre underhåll	Not 13	115 914	201 627
Summa bundet eget kapital		**7 363 079**	**7 448 792**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 547 598	-2 539 995
Årets resultat		38 083	-93 316
Summa fritt eget kapital		**-2 509 515**	**-2 633 311**
SUMMA EGET KAPITAL		**4 853 564**	**4 815 481**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 187 694	5 471 985
Summa långfristiga skulder		**3 187 694**	**5 471 985**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 284 291	150 180
Leverantörsskulder		45 053	44 369
Skatteskulder		3 945	3 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	149 377	166 639
Summa kortfristiga skulder		**2 482 666**	**364 657**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 523 924**	**10 652 123**

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 ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	**2020**	**2019**
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Miljöförbättringar	40 år	40 år
Värmekabel tak	30 år	30 år
Belysning	25 år	25 år
Fasad	50 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	**2019**
Årsavgifter	1 361 399	1 361 399
Hyror bostäder	210 504	205 083
Hyror lokaler	73 569	72 435
Hyror garage	10 200	10 200
Kabel-TV intäkter	2 802	2 602
Öresutjämning	3	8
	1 658 477	**1 651 727**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	**2019**
Fakturerade kostnader	13 340	12 309
Övriga intäkter	660	2 589
	14 000	**14 898**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2020**	**2019**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	67 088	50 990
Fastighetsskötsel beställning	0	13 728
Fastighetsskötsel gård beställning	0	52 605
Snöröjning/sandning	0	30 585
Sotning	14 216	0
Hissbesiktning	2 900	2 723
Myndighetstillsyn	6 000	18 066
Gemensamma utrymmen	225	0
Gård	7 608	7 362
Serviceavtal	2 372	2 372
Förbrukningsmateriel	3 157	1 369
Brandskydd	15 154	15 146
Fordon	313	169
	119 033	**195 114**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	10 250	7 500
Tvättstuga	16 563	26 583
Vind	0	1 005
Entré/trapphus	5 594	0
Lås	0	510
VVS	22 442	20 564
Elinstallationer	5 169	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 675
Hiss	56 921	22 813
Fasad	16 128	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 569	5 000
Vattenskada	0	25 848
	135 636	**112 498**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	85 675	0
Fasad	0	86 688
Mark/gård/utemiljö	0	121 696
	85 675	**208 384**
Taxebundna kostnader		
El	103 673	112 857
Värme	193 167	205 774
Vatten	92 183	70 917
Sophämtning/renhållning	62 444	63 325
Grovsopor	7 876	3 912
	459 343	**456 785**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	82 112	77 293
Kabel-TV	96 450	92 196
	178 562	**169 489**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**63 202**	**62 726**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 041 451**	**1 204 996**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2020**	**2019**
	Kreditupplysning	612	1 813
	Tele- och datakommunikation	3 180	3 180
	Inkassering avgift/hyra	2 700	2 550
	Hyresförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 688	17 594
	Föreningskostnader	438	2 406
	Fritids- och trivselkostnader	2 575	772
	Förvaltningsarvode	48 916	48 172
	Administration	1 537	1 936
	Korttidsinventarier	19 994	2 174
	Konsultarvode	29 661	11 333
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	0	4 980
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 090	0
		134 902	**97 360**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	**2020**	**2019**
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 300	46 502
	Sociala kostnader	14 861	14 610
		62 161	**61 112**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2020**	**2019**
	Byggnad	295 762	295 762
	Förbättringar	34 392	30 334
		330 155	**326 096**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	**2020-12-31**	**2019-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 229 957	18 166 712
	Nyanskaffningar	208 768	63 245
	Utgående anskaffningsvärde	**18 438 725**	**18 229 957**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 285 035	-8 958 939
	Årets avskrivningar enligt plan	-330 155	-326 096
	Utgående avskrivning enligt plan	**-9 615 189**	**-9 285 035**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**8 823 536**	**8 944 923**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 626 206	1 626 206
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 585 000	21 585 000
	Taxeringsvärde mark	17 053 000	17 053 000
		38 638 000	**38 638 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 221 000	36 221 000
	Lokaler	2 417 000	2 417 000
		38 638 000	**38 638 000**

Not 9	MASKINER	**2020-12-31**	**2019-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	186 126	186 126
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**186 126**	**186 126**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-186 126	-186 126
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-186 126**	**-186 126**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10	INVENTARIER	**2020-12-31**	**2019-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 500	61 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**61 500**	**61 500**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-61 500	-61 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-61 500**	**-61 500**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2020-12-31**	**2019-12-31**
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	**2 800**

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2020-12-31**	**2019-12-31**
	Skattekonto	1 921	9
	Klientmedel hos SBC	1 371 006	1 379 558
	Placeringskonto hos SBC	321 411	321 411
		1 694 338	**1 700 978**

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2020-12-31**	**2019-12-31**
	Vid årets början	201 627	85 713
	Reservering enligt stadgar	115 914	115 914
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-201 627	0
	Vid årets slut	**115 914**	**201 627**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,280 %	2 231 983	2 329 855	2021-09-30
Handelsbanken	1,260 %	1 042 500	1 072 500	2022-09-01
Handelsbanken	1,040 %	2 197 502	2 219 810	2023-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		**5 471 985**	**5 622 165**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 284 291	-150 180	
		3 187 694	**5 471 985**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 721 085 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	14 602 000	-6 902 000
Varav i eget förvar	6 902 000	7 700 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	1 841	1 860
Avgifter och hyror	147 536	151 366
Fastighetsskötsel entreprenad	0	13 413
	149 377	**166 639**

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Radonåtgärd i lägenhet på 18 B och 22 C påbörjas under våren 2021.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den / 2021

Ann Maria Sjöberg
Ordförande

Bo Johan Dyster-Aas
Ledamot

Mats Henrik Hellmark
Ledamot

Niklas Leif Johansson
Ledamot

Per Göran Jonsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen

Lars-Erik Åberg
Intern revisor

ByJvPOlOu-HJxDvOl

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eklundska Gården i Uppsala
Org.nr. 716416-5164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eklundska Gården i Uppsala för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

ByJvPOlOu-HJxDvOl__

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eklundska Gården i Uppsala för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den

BDO Mälardalen AB

Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor

Lars-Erik Åberg
Förtroendevald revisor

ByJvPOlOu-HJxDvOl__

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).
Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.
KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även ”Avskrivningar”).

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!

Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR
STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722
www.sbc.se