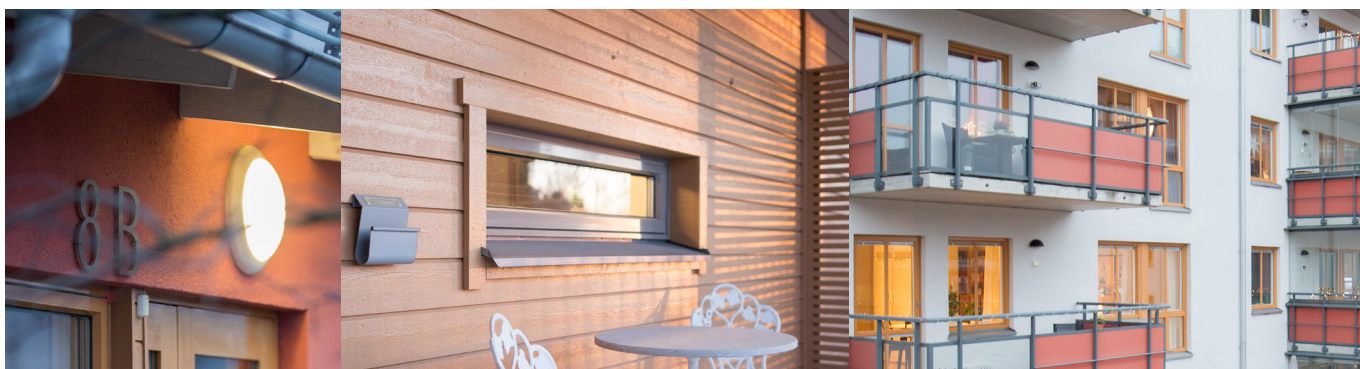


Brf Ånäbben

# Årsredovisning 2019



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

# Årsredovisning för Brf Ånäbben

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

## Förvaltningsberättelse 2019

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ånäbben registrerades 1977.05.27. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Fjärdingen 7:10 i Uppsala kommun. På fastigheten finns fem flerbostadshus med totalt 27 lägenheter, uthyrda lokaler och källarutrymmen. På A-husets vind finns ett tillskapat utrymme som hyrs av teleoperatör. 12 parkeringsplatser för personbilar finns på gården varav 6 platser är knutna till uthyrda lokaler. Energideklaration har upprättats för fastigheten.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	6 st	233 m <sup>2</sup>
2 rum och kök	4 st	293 m <sup>2</sup>
3 rum och kök	7 st	673 m <sup>2</sup>
4 rum och kök	6 st	834 m <sup>2</sup>
5 rum och kök	2 st	305 m <sup>2</sup>
6 rum och kök	1 st	160 m <sup>2</sup>
7 rum och kök	1 st	165 m <sup>2</sup>
Uthyrda lokaler	6 st	542 m <sup>2</sup>
Uthyrbara källarutrymmen	3 st	65 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea uppgår till		2 663 m <sup>2</sup>
Total tomtarea uppgår till		2 976 m <sup>2</sup>

### Styrelsen

#### För tiden 1 januari - 13 mars

Göran Kåver	Ordförande
Fredrik Ahlstedt	Vice ordförande
Gunnar Falkenström	Ledamot
Per Edling	Suppleant
Daniel Gräll	Suppleant

#### För tiden 13 mars - 31 december

Göran Kåver	Ordförande
Fredrik Ahlstedt	Vice ordförande
Gunnar Falkenström	Ledamot
Per Edling	Suppleant
Bengt Melin	Suppleant

## Revisorer

### För tiden 1 januari - 13 mars

Gunnar Pira Revisor  
Martin Pikas Revisorssuppl.

### För tiden 13 mars - 31 december

Gunnar Pira Revisor  
Martin Pikas Revisorssuppl.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga personer.

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 13 mars 2019.  
Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

## Avtal

Fastighetsskötsel  
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister  
Lokalvård  
Underhåll hiss och grind  
Underhåll brandlarm  
Service ventilation

UBC Teknisk förvaltning  
Mediator Fastighetskonsult AB  
Waldemars Städservice  
Uppsala Lyftservice  
Upplands Brandservice  
BT Ventilation

## Överlåtelse och medlemsinformation

Under 2019 har en överlåtelse av bostadsrätt skett.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st, under året har 0 st medlemmar tillkommit och 0 st har utträtt. Antal medlemmar vid årets slut var 32 st.

## Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
El (kWh)	26773	23845	22 354	27 378	34 950	38 825
Värme (MWh)	602	577	563	587	560	549

## Fastighetsunderhåll/investeringar under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 371 370 kr, varav 113 116 kr avser reparationer.  
De största åtgärderna under året har varit:

BT Ventilation, kontroll, injustering och rengöring ventilationssystem  
Upplands ventilationstjänst, fläktbyten  
Bjerking, åtgärdsförslag och konsultation fasadrenovering  
Rasbokils VVS, arbeten med kulvert  
Ro Byggentreprenad i Uppsala AB, dörrbyten  
SJM Konsult AB, rådgivning VVS och energi  
Tengbomgruppen, bygglov

## Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 1,5% från 1 april 2019.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning (tkr)	2401	2 317	2 223	2 139
Resultat efter finansiella poster (tkr)	243	-274	316	-726
Balansomslutning (tkr)	16777	16 385	16 653	16 606
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	95,99%	96,80%	96,9%	95,3%
Bankskuld/lgh. yta (kr/m <sup>2</sup> )	0	0	0	0
Årsavgift bostäder per 31/12 (kr/m <sup>2</sup> )	409	403	395	388
Räntekänslighet (räntebärande skuld 31.12/redovisad årsavgift)	0%	0%		

## Hysesintäkter

Totala hyresintäkter för lokaler, parkeringar och förråd (inklusive hyrestillägg för fastighetsskatt, värme och renhållning på lokaler) utgör 54,5% av föreningens totala intäkter.

## Verksamheten under året

Den för medlemmarna mest påtagliga händelsen under förra året var att vi drabbades av ännu ett värmeläckage, denna gång i kulverten som betjänar gårdshuset. Ledningarna som förbinder de olika husen är gamla, vilket förklarar varför vi råkat ut för läckage flera gånger. Nu är dock kulvertarna både till hus C och gårdshuset utbytta.

Två lokaler i hus B fick nya hyresgäster under året: *Kumbha* och *2snickare*.

Nya hyresavtal har slutits med *Genova* och *Café Tar*.

Efter omständliga förhandlingar med kommunens bygglovsavdelning har vi nu fått bygglov för kylkondensatorn på hus B.

Inom ramen för solcellsprojektet på hus C uppdrog årsstämman i mars åt styrelsen att genomföra införandet av gemensam elmätning och att avsluta varje medlems individuella elabonnemang. Detta har dock inte skett eftersom det har visat sig vara synnerligen krångligt och dyrt p.g.a. att elmätarna är spridda i olika huskroppar med dålig förbindelse emellan. Styrelsen har därför beslutat att lägga solcellsprojektet på is tills vidare.

Arbete med att hålla koll på sättningar och vattennivån under grunden i hus C pågår kontinuerligt. Om vattennivån sjunker måste man aktivt fylla på, för att undvika förödande konsekvenser när det gäller sättningar i huskroppen.

## Verksamheten under kommande år

Projektet med att ordna en bättre uppställningsplats för sopor mellan hus A och B närmar sig förhoppningsvis en lösning. Ett färdigt arkitektritad förslag föreligger och en bygglovsansökan är inlämnad.

Under våren kommer delar av fasaderna på hus B och C att renoveras. Även putsskador på hus E kommer att lagas. Arbetet ska vara klart innan sommaren.

Tele2 vill montera mobilantennor på hus A. Förhandlingar pågår.

Uppfräschning av trapphuset i hus B, med bl.a. byte av matta, kommer att ske under våren.

Asfaltering av gården kommer att göras till sommaren. Även vissa andra markarbeten planeras.

## Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnads eller taxeringsvärde eller enligt underhållsplan.

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 276 996	218 566	191 981	-274 387
Disposition av 2018 års resultat		57 400	-184 754	274 387
Uttag enligt stämmobeslut		-147 033		
Årets resultat				243 581
Belopp vid årets utgång	<u>14 276 996</u>	<u>128 933</u>	<u>7 227</u>	<u>243 581</u>

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	7 227
Årets resultat	<u>243 581</u>
	250 808

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	266 300
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	0
Till balanserat resultat överföres	<u>-15 492</u>
	250 808

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2019</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2018</u>
		<u>Not</u>		
Årsavgifter	1 085 964			1 073 832
Hysesintäkter	1 300 224	2 386 188	1	1 233 837
				2 307 669
<b><u>Övriga rörelseintäkter</u></b>				
Försäkringsersättningar	0			0
Övriga intäkter	14 366	14 366		9 025
				9 025
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>2 400 554</u>		<u>2 316 694</u>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<b><u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u></b>				
Driftskostnader	-1 208 179		2	-1 103 726
Administrationskostnader	-51 629		3	-48 093
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-129 279	-1 389 087	4	-132 959
				-1 284 778
<b><u>Reparation och underhållskostnader</u></b>				
Reparationer	-113 116			-26 088
Underhåll	-258 254	-371 370		-890 138
				-916 226
<b><u>Personalkostnader</u></b>		-59 053	5	-55 304
<b><u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u></b>				
Byggnader	-286 828			-286 828
Markanläggningar	-10 820			-10 820
Fasad	-21 971			-21 971
Tak	-15 128			-15 128
Kulvert	-2 716	-337 463	6	0
				-334 747
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		243 581		-274 361
<b><u>Resultat från finansiella poster</u></b>				
Ränteintäkter	0			0
Räntekostnader	0	0		-26
				-26
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		243 581		-274 387
Statlig skatt		0		0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>243 581</u>		<u>-274 387</u>

## BALANSRÄKNING

	<u>2019</u>		<u>TILLGÅNGAR</u>		<u>2018</u>
			<u>Not</u>		
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Fastigheten	12 152 808		6		12 450 456
Fasad	484 013		6		505 984
Tak	484 091		6		499 219
Mark	1 043 000				1 043 000
Kulvert	323 157		6		0
Inventarier	0	14 487 069	6		0
					14 498 659
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Övriga fordringar	8 677		7		727
Momsfordran	0				0
Förutb kostnader och uppl intäkter	114 793	123 470	8		106 316
					107 043
<b>Kassa och bank</b>		<u>2 166 804</u>			<u>1 779 291</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>16 777 343</u>			<u>16 384 993</u>

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatskapital	1 318 775				1 318 775
Upplåtelseavgifter	12 958 221				12 958 221
Grundförstärkningsfond	1 448 540				1 448 540
Yttre reparationsfond	128 933	15 854 469			218 566
					15 944 102
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	7 227				191 981
Årets resultat	243 581	250 808			-274 387
					-82 406
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut			0 9		0
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	0				0
Leverantörsskulder	438 743				277 521
Egna skatteskulder	10 372				6 789
Personalens källskatt	0				0
Sociala avgifter	0				0
Moms	20 106				46 113
Övriga skulder	0				0
Förskottsinsbetalda hyror/avg	202 845				192 874
Upplupna kostnader	0	672 066			0
					523 297
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>16 777 343</u>			<u>16 384 993</u>

## NOTER

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 6. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnaden	1,50%
Markanläggningar	5,00%
Fasadrenovering	3,33%
Takrenovering	2,50%
Kulvertrenovering	10,00%

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### **NOT NR 1**

	<b><u>Hyresintäkter</u></b>	
	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Hyra lokaler	1 106 058	1 014 724
Hyrestillägg, fastighetsskatt på lokaler	89 712	84 822
Hyrestillägg, värme och renhållning på lokaler	29 280	69 361
Hyrer, bilplatser	<u>75 174</u>	<u>64 930</u>
SUMMA	<u>1 300 224</u>	<u>1 233 837</u>

### **NOT NR 2**

	<b><u>Driftskostnader</u></b>	
	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Fastighetsskötsel entreprenad	118 334	115 800
Fastighetsskötsel, extra tjänster	17 906	14 148
Övriga tjänster, konsult/Vicevärd	84 092	43 993
Städning Entreprenad	45 620	44 970
Hisskostnader	29 781	57 125
Obl besiktningar	2 412	2 048
Serviceavtal	20 105	0
Förbrukningsinventarie	0	125
EI	66 073	64 076
Värme	526 414	508 261
Vatten	108 669	71 422
Sophämtning	59 076	54 249
Försäkringar	<u>66 009</u>	<u>62 868</u>
<b>Transport</b>	<u>1 144 491</u>	<u>1 039 085</u>



	<b>Transport</b>	<u>1 144 491</u>	<u>1 039 085</u>
Kabel TV		36 828	36 046
Övriga förvaltningskostnader		26 860	24 045
Advokat och rättegångskostnader		0	4 550
SUMMA		<u>1 208 179</u>	<u>1 103 726</u>

**NOT NR 3**

**Administrationskostnader**

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Redovisningstjänster	<u>51 629</u>	<u>48 093</u>
SUMMA	<u>51 629</u>	<u>48 093</u>

**NOT NR 4**

**Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1986 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2018 uppgick till maximalt 1.337 kr/lgh och för 2019 maximalt 1377 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 5**

**Personalkostnader**

**Arvode revision**

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Revisionsarvode	3 400	3 320
Övriga uppdrag	0	0
SUMMA REVISIONSARVODE	<u>3 400</u>	<u>3 320</u>

**Löner och arvoden**

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Styrelsen	43 100	42 180
Övriga anställda	<u>4 000</u>	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	47 100	42 180
Sociala avgifter	<u>8 553</u>	<u>9 804</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>55 653</u>	<u>51 984</u>

**NOT NR 6**

**Fjärdingen 7:10**

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	61 810 000	49 086 000
Byggnadsvärde	34 000 000	31 000 000
Markvärde	<u>27 810 000</u>	<u>18 086 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>61 810 000</u>	<u>49 086 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	52 600 000	39 400 000
Lokaler	9 210 000	9 686 000

<b>Bokfört värde:</b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b>Byggnader</b>	19 338 275	19 338 275
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 887 819	-6 590 171
Årets avskrivningar	<u>-297 648</u>	<u>-297 648</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 185 467	-6 887 819
Utgående restvärde enligt plan	<u>12 152 808</u>	<u>12 450 456</u>
(varav markanläggningar)	46 648	57 468

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b>Fasad (nettokostnad)</b>	659 781	659 781
Ingående ackumulerade avskrivningar	-153 797	-131 826
Årets avskrivningar	-21 971	-21 971
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-175 768</u>	<u>-153 797</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>484 013</u>	<u>505 984</u>

<b>Tak</b>	605 115	605 115
Ingående ackumulerade avskrivningar	-105 896	-90 768
Årets avskrivningar	-15 128	-15 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-121 024</u>	<u>-105 896</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>484 091</u>	<u>499 219</u>

<b>Kulvert</b>	325 873	605 115
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-2 716	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>323 157</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>323 157</u>	<u>0</u>

<b><u>NOT NR 7</u></b>	<b><u>Övriga fordringar</u></b>	<b><u>2018</u></b>
	<b><u>2019</u></b>	
Fordran avgifter och hyror	7 950	0
Skattekonto	<u>727</u>	<u>727</u>
SUMMA	<u>8 677</u>	<u>727</u>

<b><u>NOT NR 8</u></b>	<b><u>Upplupna intäkter</u></b>	<b><u>2018</u></b>
	<b><u>2019</u></b>	
Förutbetalda försäkringskostnader	73 928	66 009
Förutb kostnader (ComHem, UBC, Returpappercentralen mm)	<u>40 865</u>	<u>40 307</u>
SUMMA	<u>114 793</u>	<u>106 316</u>

**Generell säkerhet**

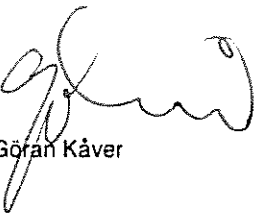
**NOT NR 9**

Föreningen har pantbrev på 4 571 000 kronor i eget förvar.

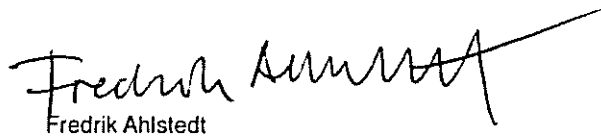
**NOT NR 10**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala 2020-01-28



Göran Käver



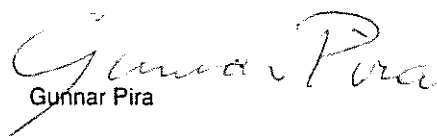
Fredrik Ahlstedt



Gunnar Falkenström

**REVISIONSPATECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den



Gunnar Pira

Bostadsrättsföreningen Ånäbben  
Organisationsnummer 716401-2267

Revisionsberättelse  
för  
Bostadsrättsföreningen Ånäbben, Uppsala

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019.

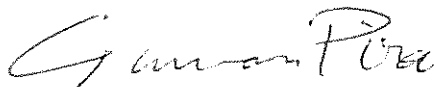
Vi har granskat föreningens räkenskaper genom stickprov, styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut.

Årsredovisningen synes för oss riktig och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat.

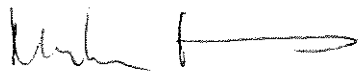
Vid revisionen har vi ej funnit något som ger anledning till anmärkning.

Vi rekommenderar härmed föreningsstämman  
att fastställa balans- och resultaträkningen,  
att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition samt  
att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Uppsala den 19:e februari 2020



Gunnar Pira  
Av föreningen vald revisor



Martin Pikas  
Av föreningen vald revisorssuppleant

## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

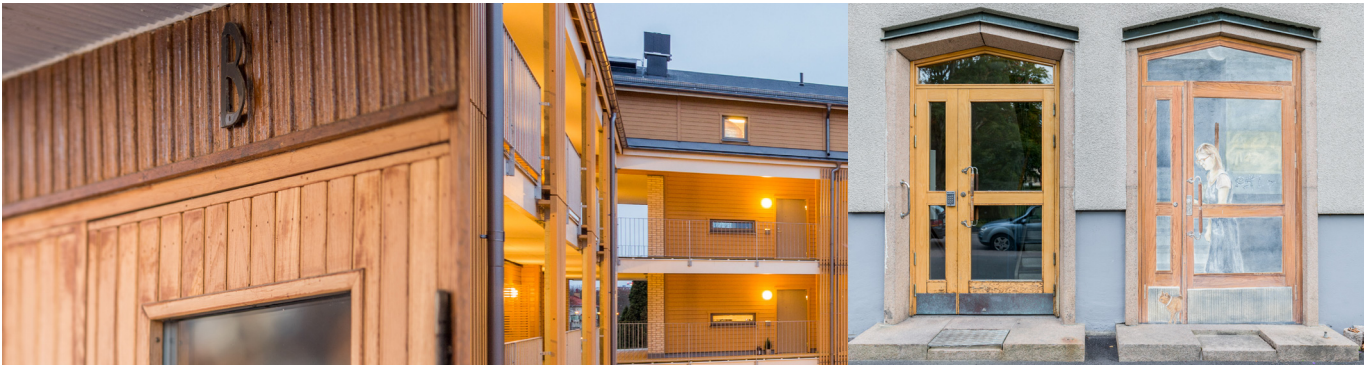
**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda pantar.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3  
Box 3080, 750 03 Uppsala  
Telefon 018-13 14 50  
[www.mediator.se](http://www.mediator.se)