



Årsredovisning 2019



Brf Ejdern

Org nr 716401-2309

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ejdern, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 juni 2019.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus med totalt 81 bostadsrätter, 1 hyreslokal samt 1 gemensamhetslokal. Den totala boytan är 5 950 kvm. Föreningen disponerar 14 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
33 st	2 rum och kök
29 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningen har också tecknat bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1377 kr per lägenhet och år.

Fastighetsskatt erläggs med 1% av taxeringsvärdet för lokaler

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 112 169 000 kr, varav byggnadsvärdet är 59 598 000 kr och markvärde 52 572 000 kr. Värdeår är 1979.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med UBC teknisk förvaltning.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft Tomas Hansson anställd som vicevärd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 548 kr/kvm boyta per år.

Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift inför 2020.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgar med 0,3% av taxeringsvärdet per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 6 maj 2019 haft följande sammansättning:

Inger Söderberg	ordförande
Tommy Sahlström	vice ordförande, ekonomiansvarig, parkeringsansvarig
Karin Sahlström	faktura- och avtalsansvarig
Kristina Stenson	sekreterare, nycklar
Folke Reutfors	uthyrningsansvarig

Suppleanter:

Eva Wennman	webbansvarig
Anders Metzén	
Jozo Susnjara	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Niklas Feiff	Revisor
Inga Astorsdotter Larsson	Revisorssuppleant

Valberedning

Ulla-Carin Blom	sammankallande
Marianne Åkerman	
Stefan Larsson	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen sett till att ett flertal åtgärder utförts. Det som alla sett är att en altan vid 4 A gjorts om och att ett staket uppförts mot Eddagatan. Syrenbusken mitt på gården har sågats ner och även minskats i omfång. I tvättstugan, källare och yttertrapporna till hus 20 har nya brunnar installerats. I vår samlingslokal har vi nya persienner. Tvättstugan har utrustats med ett litet bibliotek där man kan låna och lämna böcker.

Under hösten har vi gjort en energikartläggning av fastigheterna för att bättre kunna planera underhåll med energibesparing i tankarna

Våra stadgar är nu fastställda efter två årsmöten och finns på vår hemsida.

Under våren 2020 kommer garantiarbete gällande fönsterrenoveringen att göras.

Vid förra årsskiftet 2018/2019 så utförde vi radonmätning av våra fastigheter. Totalt gjordes mätningar i 31 av våra 81 lägenheter samt i den uthyrda lokalen. Samtliga marknära lägenheter mättes samt minst en lägenhet per våningsplan och trapphus. Resultatet av mätningarna visar att radonhalten i våra huskroppar, 4 st, ligger långt under referensnivån på 200Bq/kbm. Nivåerna på resp mätning är kommunicerad med/till miljöförvaltningen.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	3 426 576	3 426 576
Hyror och övriga intäkter	317 565	351 499
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 599 954	-2 901 436
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	1 144 186	876 639
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-124 833	-146 188
Årets amorteringar	-695 903	-431 353
Förändring likvida medel	323 450	355 472
Likvida medel vid årets början	2 902 694	2 567 222
Likvida medel vid årets slut	3 226 144	2 902 694

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 97 (94) medlemmar. Under året har 6 (4) medlemmar tillträtt samt 3 (5) medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 744	3 778	3 721	3 869	3 631
Resultat efter finansiella poster	505	233	-353	-2 882	413
Soliditet (%)	39,4	36,2	34,5	35,0	47,4
Lån/kvm	1 772	1 889	1 961	2 056	1 814

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Lån/kvm

Föreningens fastighetslån dividerat med den totala boytan

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 384 340	0	3 266 499	233 001	6 883 840
Disposition av föregående års resultat:		252 000	233 001	-485 001	0
		-252 000		252 000	0
Årets resultat				504 614	504 614
Belopp vid årets utgång	3 384 340	0	3 499 500	504 614	7 388 454

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 499 501
årets vinst	504 614
	4 004 115

disponeras så att	
avsätts till fond för yttre underhåll	336 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-184 726
i ny räkning överföres	3 852 841
	4 004 115

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 744 128	3 778 081
Övriga rörelseintäkter		13	-6
Summa rörelseintäkter		3 744 141	3 778 075
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 223 912	-2 530 387
Övriga externa kostnader	4	-112 017	-116 990
Personalkostnader	5	-140 309	-133 621
Avskrivningar	6, 7	-639 572	-643 638
Summa rörelsekostnader		-3 115 810	-3 424 636
Rörelseresultat		628 331	353 439
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 717	-120 438
Summa finansiella poster		-123 717	-120 438
Resultat efter finansiella poster		504 614	233 001
Årets resultat		504 614	233 001

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	15 173 952	15 813 524
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 173 952	15 813 524
Summa anläggningstillgångar		15 173 952	15 813 524
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 089	0
Övriga fordringar	8	3 269 341	2 784 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	263 305	266 473
Summa kortfristiga fordringar		3 538 735	3 050 988
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		141	141
Summa kortfristiga placeringar		141	141
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		25 872	158 147
Summa kassa och bank		25 872	158 147
Summa omsättningstillgångar		3 564 748	3 209 276
SUMMA TILLGÅNGAR		18 738 700	19 022 800

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 384 340	3 384 340
Summa bundet eget kapital		3 384 340	3 384 340
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 499 501	3 266 500
Årets resultat		504 614	233 001
Summa fritt eget kapital		4 004 115	3 499 501
Summa eget kapital		7 388 455	6 883 841
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	10 541 347	11 237 250
Summa långfristiga skulder		10 541 347	11 237 250
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		60	0
Leverantörsskulder		296 395	428 089
Skatteskulder		42 492	10 661
Övriga skulder		17 504	1 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	452 447	461 117
Summa kortfristiga skulder		808 898	901 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 738 700	19 022 800

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	37 år
Förbättringsarbeten	20-40 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 426 576	3 426 576
Hyror lokaler	101 152	101 151
P-plats och garage	100 750	104 650
Hysesintäkter, övriga objekt	6 720	6 720
Avgift andrahandsupplåtelse	97 030	107 384
Övriga fakturerade kostnader	11 900	31 600
	3 744 128	3 778 081

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	136 830	133 656
Trädgårdsskötsel	4 988	11 563
Städkostnader	83 350	83 108
Snöröjning/sandning	5 561	2 844
Serviceavtal	41 109	9 317
Hisskostnader	26 989	24 663
Reparationer	258 156	245 268
Hissreparationer	24 755	16 890
Trädgård och utemiljö	16 844	59 487
Planerat underhåll	184 726	454 075
Fastighetsel	170 299	165 064
Uppvärmning	643 277	618 829
Vatten och avlopp	193 497	141 342
Avfallshantering	97 794	102 222
Försäkringskostnader	86 471	82 353
Självrisker	23 200	0
Kabel-tv	132 670	131 889
Hyra parkering	108 000	108 000
Försäkringsersättningar	-169 765	0
Radonmätning	0	10 850
Förbrukningsinventarier	2 560	12 131
Förbrukningsmaterial	9 374	8 539
Fastighetsavgift	111 537	108 297
Fastighetsskatt	31 690	0
	2 223 912	2 530 387

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto	5 471	5 087
Föreningsgemensamma kostnader	3 585	2 693
Revisionsarvode	13 469	12 813
Ekonomisk förvaltning	78 376	76 477
Bankkostnader	122	2
Medlems-/föreningsavgifter	0	6 810
Övriga poster	10 994	13 108
	112 017	116 990

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	59 900	60 000
Övriga arvoden	15 900	9 800
Fora-avgift	2 011	1 824
Lön vicevärd	36 000	36 000
Sociala avgifter	26 498	25 997
	140 309	133 621

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	24 693 174	24 693 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 693 174	24 693 174
Ingående avskrivningar	-12 909 200	-12 269 628
Årets avskrivningar	-639 572	-639 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 548 772	-12 909 200
Redovisat värde mark	4 029 550	4 029 550
Utgående redovisat värde mark	4 029 550	4 029 550
Utgående redovisat värde	15 173 952	15 813 524
Taxeringsvärden byggnader	59 598 000	48 000 000
Taxeringsvärden mark	52 571 000	36 000 000
	112 169 000	84 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden		452 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		452 762
Ingående avskrivningar		-448 696
Årets avskrivningar	0	-4 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-452 762
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	39 068	39 230
Avräkningskonto förvaltare	3 200 273	2 744 548
Övriga fordringar	30 000	737
	3 269 341	2 784 515

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-TV och bredband	33 389	33 165
Förutbetald försäkring	98 137	86 471
Parkering	27 000	27 000
Medlemsavgifter	6 940	4 200
Vatten och avfall	5 108	13 599
Ekonomisk förvaltning	21 235	20 860
Teknisk förvaltning	39 813	39 031
Serviceavtal	718	0
Avfall	30 965	35 947
Intäkter övernattningslägenhet och lokal	0	6 200
	263 305	266 473

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	1,14	2020-06-28	1 572 214	2 268 117
SEB	0,91	2023-09-28	2 000 000	2 000 000
SEB	1,13	2022-07-28	2 000 000	2 000 000
SEB	1,01	2024-09-28	2 842 100	2 842 100
SEB	1,47	2020-09-28	2 127 033	2 127 033
			10 541 347	11 237 250
Kortfristig del av långfristig skuld			563 628	563 628

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader, inväntar engagemang	2 330	2 131
Fastighetsel	16 475	15 600
Fjärrvärme	102 826	83 411
Förutbetalda avgifter och hyror	325 895	323 599
Upplupet styrelsearvode, utbetalt januari 2019	0	36 375
Upplupen intäkt brf Munken	4 920	0
	452 446	461 116

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	22 888 000	22 888 000
	22 888 000	22 888 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Uppsala den

Inger Söderberg
Ordförande

Tommy Sahlström

Karin Sahlström

Folke Reutfors

Kristina Stenson

Min revisionsberättelse har lämnats

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor