

Årsredovisning 2020

BRF BREDABLICK

716401-2929



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BREDABLICK

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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.

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 1982-09-28.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Dragarbrunn 5:3 på adressen Linnégatan 18 i Uppsala. Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 785 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ulrika Båth	Ordförande
Ivo Nazlic	Ledamot
Johan Aulin	Ledamot
Magnus Fagerberg	Ledamot
Johan Norberg	Ledamot
Berit Kvist	Suppleant
Andrew Canning	Suppleant

VALBEREDNING

Åsa Collin och Karl Sjölin.

FIRMA TECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas 2 i förening av ledamöterna.

REVISORER

Bengt Kvist Revisor

Karl Sjölin Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2006 Ventilation, trappa, installation av värmekablar vid stuprör och fotrännor, viss reparation av yttertak.
- 2007 Reparation av vattenskada föranledd av vattenläckage från tak.
- 2008 Trädgård
- 2009 Uppsamlingsledning dagvatten, installation av brandsläckare och brandvarnare.
- 2010 Fönsterrenovering, viss målning av rötskadade delar, viss fasadrenovering i samband med vattenskada.
- 2011 Slutförande av renovering och målning av fönster.
- 2012 Renovering av bastu och duschrum i källaren, nya källarförråd har införskaffats.
- 2014 Takrenovering
- 2017 Byte av cirkulationspump och expansionskärl. Brandbesiktning. Stamspolning. Asbestsanering och isolering av värmeledningar i källaren, nya värmeventiler.
- 2018 Brandsäkringsåtgärder - väggar mellan vindslägenheter och vindsförråd. Utrymningsväg vindslägenhet trapphus A.
Vindslägenheternas garderobs- och badrumsutbyggnad har brandisolerats ytterligare. Övernattningsrummet har försetts med brandsäker dörr i källaren och ny dörr från gården och är nu brandsäkrat. Muren har reparerats, rappats och målats.
- 2019 Låsen till samtliga allmänna utrymmen har bytts ut. Samtliga nycklar har upptecknats hos Trygghetsprodukter. Rekvisition från styrelsen krävs för att kvittera ut nya nycklar. Torkaggregat i tvättstugan har bytts ut.

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2021 Byte av brandstege. Byte av samtliga radiatorventiler. Injustering värme. Målning entréportar och dörrar på innergården. Renovering soprumsdörr.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel	UBC
Lokalvård	Riksbyggen
Teknisk drift	Riksbyggen
Revidering underhållsplan	Riksbyggen
Bredband	Telenor
Sophämtning	Returpappercentralen

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Det har varit ett år som präglats av den pandemi som drabbade hela världen och strikta restriktioner infördes för att begränsa smittspridningen. Styrelsemöten har företrädesvis skett utomhus eller digitalt och stämman arrangerades utomhus med begränsad närvaro i kombination med fullmakter. Styrelsen har ändå jobbat på i hög takt och fått till stånd en stor mängd planerade åtgärder främst inom brandsäkerhet och för att förbättra fastighetens energiprestanda.

UNDERHÅLL

Byggnad/energi/drift:

Glaspartierna i lägenhetsdörrar har bytts ut mot brandsäkert glas och dörrarna har försetts med svällister.

Tvättstuga och lägenheten i gårdshuset har försetts med nya entrédörrar.

Ledningar för vatten och värme har dragits om mellan lgh 4 och 8.

Byte av undercentral. Ny dörr har satts in till vinden i trapphus A.

Temperaturgivare har installerats i alla lägenheter.

Värmerör i källaren har isolerats.

En tvättmaskin har bytts ut.

UTEMILJÖ

Rabatten intill muren har försetts med avgränsare i plåt och grus har lagts ut närmast muren för att undvika stänk på muren vid nederbörd. Rabatten har kompletterats med växter. Sandlådan har fyllts på med ny sand. Gamla trädgårdsmöbler har sålts och nya har köpts in.

ÖVRIGT

Brandsäkert skåp till förvaring av föreningens handlingar har köpts in.

Barnvagnsrum har inrättats intill tvättstugan.

MYNDIGHETSKRAV:

Godkänd OVK efter ombesiktning.

Resultat från radonmätningen visade på godkända värden.

ÖVRIGT

Exploateringstakten av nya bostäder har avtagit och frågan om nybyggnation av 10-våningshus i kvarteret tycks stå stilla. Inget ny information har framkommit under året.

Vårens städdag ställdes in pga pandemirestriktionerna och medlemmarna jobbade istället på egen hand med de uppgifter som behövde utföras. Höstens städdag genomfördes med god uppslutning. Julgranen restes till första advent.

EKONOMI

Föreningen förhandlade om befintliga lån och tog upp ett nytt lån. Samtidigt bytte vi bank från Swedbank till SHB som gav bästa ränteeerbjudandet.

Avgifterna höjdes med 5% från 1 juli 2020.

Föreningen kommer att ha en högre amorteringstakt än tidigare och justera avgifterna årligen.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga förändringar har skett.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen är 25 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 034 544	1 010 171	1 009 296	1 009 536
Resultat efter fin. poster	-428 978	58 567	-194 870	165 468
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg
Yttre fond	589 000	77 106	66 508	55 910
Taxeringsvärde	36 200 000	36 200 000	28 400 000	28 400 000
Bostadsyta, kvm	1 785	1 785	1 785	1 785
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	580	565	565	565
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 397	2 944	3 043	3 132
Genomsnittlig skuldränta, %	0,98	1,32	1,44	1,74

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	573 425	-	-	573 425
Upplåtelseavgifter	288 730	-	-	288 730
Fond, yttre underhåll	77 106	-	511 894	589 000
Balanserat resultat	-2 299 748	58 567	-511 894	-2 753 075
Årets resultat	58 567	-58 567	-428 978	-428 978
Eget kapital	-1 301 920	0	-428 978	-1 730 898

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 753 075
Årets resultat	-428 978
Totalt	-3 182 053

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	593 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-589 000
Balanseras i ny räkning	-3 186 053
	-3 182 053

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 034 544	1 010 171
Rörelseintäkter		59 133	44 029
Summa rörelseintäkter		1 093 677	1 054 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 312 550	-772 165
Övriga externa kostnader	8	-52 147	-51 329
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-102 616	-101 808
Summa rörelsekostnader		-1 467 313	-925 302
RÖRELSERESULTAT		-373 636	128 898
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-55 342	-70 331
Summa finansiella poster		-55 342	-70 331
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-428 978	58 567
ÅRETS RESULTAT		-428 978	58 567

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	3 632 344	3 727 684
Maskiner och inventarier	11	77 113	8 629
Summa materiella anläggningstillgångar		3 709 457	3 736 312
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 711 457	3 738 312
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	3 230
Övriga fordringar	13	734	734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 780	77 949
Summa kortfristiga fordringar		73 514	81 913
Kassa och bank			
Kassa och bank		812 386	386 808
Summa kassa och bank		812 386	386 808
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		885 900	468 721
SUMMA TILLGÅNGAR		4 597 357	4 207 034

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		862 155	862 155
Fond för yttre underhåll		589 000	77 106
Summa bundet eget kapital		1 451 155	939 261
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 753 075	-2 299 748
Årets resultat		-428 978	58 567
Summa fritt eget kapital		-3 182 053	-2 241 181
SUMMA EGET KAPITAL		-1 730 898	-1 301 920
Avsättningar			
Avsättningar		1 646	1 646
Summa avsättningar		1 646	1 646
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 900 100	5 077 194
Summa långfristiga skulder		1 900 100	5 077 194
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 163 236	177 624
Leverantörsskulder		127 380	116 177
Skatteskulder		4 592	954
Övriga kortfristiga skulder		1 628	5 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		129 673	129 507
Summa kortfristiga skulder		4 426 508	430 114
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 597 357	4 207 034

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	386 808	382 978
Resultat efter finansiella poster	-428 978	58 567
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	76 739	101 808
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-352 239	160 375
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 399	21 149
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 783	-70
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-333 058	181 454
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-49 883	0
Kassaflöde från investeringar	-49 883	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	808 518	-177 624
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	808 518	-177 624
ÅRETS KASSAFLÖDE	425 578	3 830
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	812 386	386 808

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bredablick 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	2 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	1 034 544	1 009 296
Övriga intäkter	59 133	44 904
Summa	1 093 677	1 054 200

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	24 683	7 400
Fastighetsskötsel	33 752	57 410
Städning	15 078	12 488
Trädgårdsarbete	6 272	6 655
Övrigt	0	27 924
Summa	79 785	111 877

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	56 232	167 411
Summa	56 232	167 411

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Undercentral	306 875	0
Brandsäkerhet	319 418	0
Övrigt	88 922	0
Summa	715 215	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	29 592	40 380
Fjärrvärme	268 560	286 935
Sophämtning	29 042	34 597
Vatten	49 897	51 208
Summa	377 091	413 120

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	29 700	29 700
Fastighetsförsäkringar	30 234	29 402
Fastighetsskatt	24 293	20 655
Summa	84 227	79 757

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	28 072	27 400
Förbrukningsmaterial	11 710	242
Övriga förvaltningskostnader	12 365	23 687

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	55 342	70 331
Summa	55 342	70 331

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 617 085	6 617 085
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 617 085	6 617 085

Ingående ackumulerad avskrivning	-2 889 401	-2 794 061
Årets avskrivning	-95 340	-95 340
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 984 741	-2 889 401

Utgående restvärde enligt plan	3 632 344	3 727 684
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 355 029</i>	<i>2 355 029</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 000 000	18 000 000
Taxeringsvärde mark	18 200 000	18 200 000
Summa	36 200 000	36 200 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	252 164	252 164
Inköp	82 233	0
Utrangering	-32 350	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	302 047	252 164
Ingående ackumulerad avskrivning	-243 535	-237 067
Avskrivningar	-7 276	-6 468
Utrangering	25 877	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-224 934	-243 535
Utgående restvärde enligt plan	77 113	8 629

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Insats Branschorganisation	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	734	734
Summa	734	734

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2020-08-28	0,97 %		1 400 000
Swedbank	2020-03-25	1,65 %		1 207 938
Swedbank	2020-08-28	0,97 %		2 646 880
Handelsbanken	2021-05-28	0,69 %	4 096 636	
Handelsbanken	2024-06-01	0,90 %	1 966 700	
Summa			6 063 336	5 254 818
Kortfristig del			4 163 236	
Kortfristig del som avser amortering inom 12 månader			205 328	

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 2021 omsätts vid förfall

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	6 675 000	6 675 000
Summa	6 675 000	6 675 000

Underskrifter

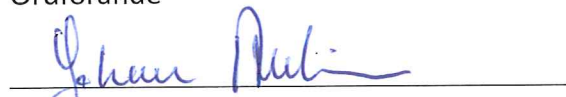
Uppsala, 2021 - 03 - 18
Ort och datum



Ulrika Båth
Ordförande



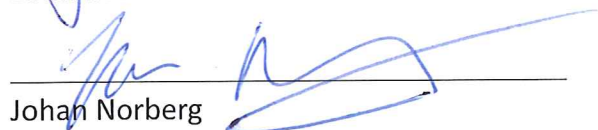
Ivo Nazlic
Ledamot



Johan Aulin
Ledamot



Magnus Fagerberg
Ledamot

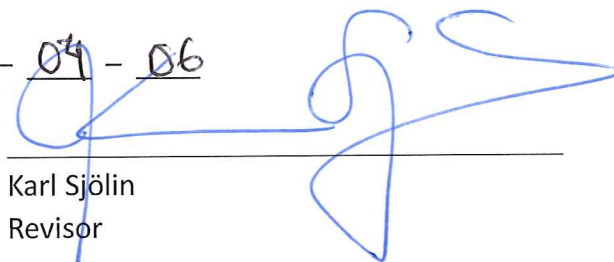


Johan Norberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 06



Bengt Kvist
Revisor



Karl Sjölin
Revisor

Revisionsberättelse

För
Bostadsrättsföreningen Bredablick
Uppsala

Undertecknade revisorer har granskat bostadsrättsföreningen Bredablicks räkenskaper, årsredovisning samt styrelsens förvaltning för år 2020.

Vi tillstyrker

att balans- och resultaträkningen fastställs

att årets resultat behandlas i enlighet med förslaget i verksamhetsberättelsen samt

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2020-01-01--12-31.

Uppsala den 15 mars 2021



Karl Sjölin



Bengt Kvist