

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sigyn

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 2018 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att höjas.

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 1936-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-03 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

Matts Gunnar Martin Martling	Ordförande
Jonas Holger Olov Olofsson	Vice ordförande
Marta Karolina Tolstav	Sekreterare
Amanda Westin Liljenäs	Kassör

Sofia Linnéa Margareta Dahl	Suppleant
Mats Johansson	Suppleant
Axel Viktor Niemi	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tobias Andersson Källman	Ordinarie Intern
--------------------------	------------------

Valberedning

Irina Halvarsson	
Ingrid Martling	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08. Stämman hölls per capsulam.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fålhagen 40:2	1937	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

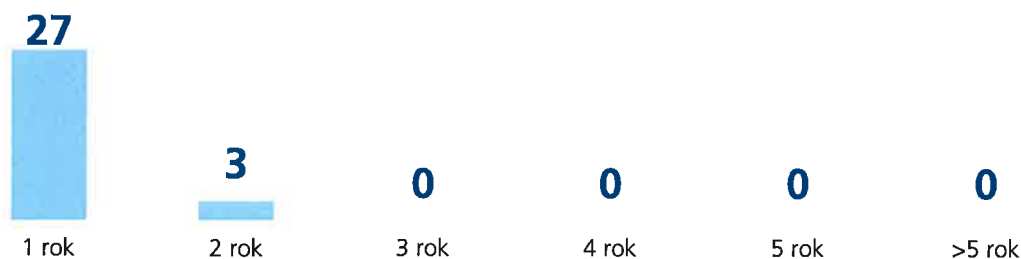
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 587 m², varav 1 587 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Samlingsrum
Bastu

Gästrum

Verkstad/hobbyrum
Tvättstuga

Trädgård, uteplats

Kommentar

Inga åtgärder vidtagna under året
Inga åtgärder vidtagna under året, används glädjande nog mer och mer
Inga åtgärder vidtagna, används frekventerat
Inga åtgärder vidtagna under året.
Ny utrustning på fullserviceavtal 10 år från 2018-07
Trädgårdsgruppen håller fint vid uteplatsen, rabatter och ingångar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Klottersanering	2020	
Relining av avlopp under källargolv	2020	Inspektion, rengöring och infordring. Byte av brunnar.
Stamspolning	2019	Inspektion och spolning av samtliga stående stammar i fastigheten.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rensning Hängrännor	2021	
Målning staket	2021	Renovering och målning av staket och grindar.
Fönsterrenovering	2021	Arbetet påbörjat november 2020 och färdigställs under våren 2021
Torkrum	2023	Torkrumsaggregat byts.
Entréportar	2023	Entrépartier renoveras.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Svenskt Bostadsrättscentrum AB
Städning av gemensamhetsutrymmen	Städarna Sverige AB
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel	UBC Teknisk förvaltning AB
Kabel-TV/Bredband	Com Hem AB
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Vatten och avlopp	Uppsala Vatten och avfall AB
Sophämtning	Uppsala Vatten och avfall AB
Återvinning	SUEZ Recycling AB
Brandredskap	Upplands Brandservice AB
Elektricitet	Öresundskraft AB
Nätägaravtal (el)	Vattenfall AB

Föreningens ekonomi

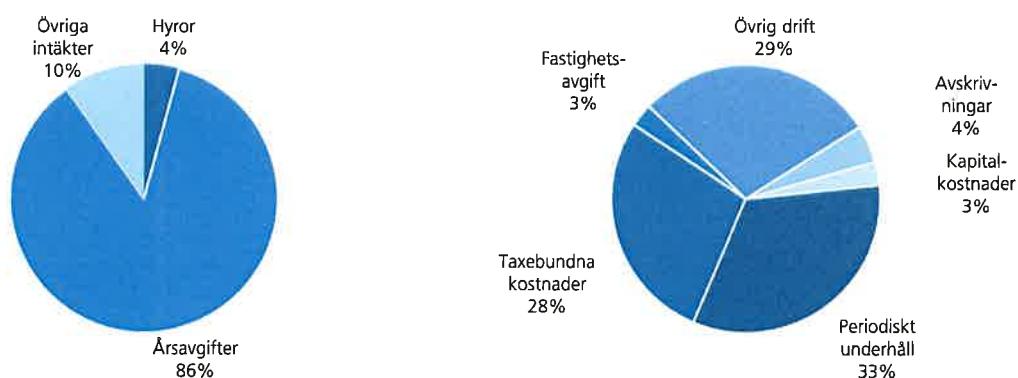
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-06-30 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-12-31 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 156 781	1 191 307
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 034 947	1 017 787
Finansiella intäkter	60	3
	1 035 007	1 017 790
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 316 778	947 564
Finansiella kostnader	39 170	40 487
Ökning av kortfristiga fordringar	6 518	24 393
Minskning av långfristiga skulder	24 000	32 000
Minskning av kortfristiga skulder	46 048	7 871
	1 432 514	1 052 315
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	759 274	1 156 781
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-397 507	-34 525

*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 1 377 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

Relining avlopp under bottenplattan

Klottersanering

Påbörjad fönsterrenovering

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	561	553	545	536
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 871	1 886	1 907	1 927
Elkostnad/m ² totalyta	13	15	17	14
Värmekostnad/m ² totalyta	162	172	176	170
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	38	25	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	26	19	17
Soliditet (%)	0	6	7	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-385	-65	-110	-164
Nettoomsättning (tkr)	1 034	1 017	1 007	989

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 587 m² bostäder.

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	181 684	0	0	181 684
Fond för yttre underhåll	558 145	480 000	0	78 145
S:a bundet eget kapital	739 829	480 000	0	259 829
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-547 244	-480 000	-65 219	-2 025
Årets resultat	-384 913	-384 913	65 219	-65 219
S:a ansamlad förlust	-932 157	-864 913	0	-67 244
S:a eget kapital	-192 328	-384 913	0	192 585

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-384 913
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-67 244
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-480 000
summa balanserat resultat	-932 157

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

465 375
-466 782

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	1 034 067	1 017 427
Övriga rörelseintäkter	Not 3	880	360
Summa rörelseintäkter		1 034 947	1 017 787
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 205 499	-860 706
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 332	-63 190
Personalkostnader	Not 6	-38 947	-23 667
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-63 973	-94 958
Summa rörelsekostnader		-1 380 750	-1 042 522
RÖRELSERESULTAT		-345 803	-24 735
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 170	-40 487
Summa finansiella poster		-39 110	-40 484
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-384 913	-65 219
ÅRETS RESULTAT		-384 913	-65 219

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 176 863	2 240 836
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 176 863	2 240 836
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 176 863	2 240 836
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8	-220
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	802 616	1 193 833
Summa kortfristiga fordringar		802 624	1 193 613
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		802 624	1 193 613
SUMMA TILLGÅNGAR		2 979 487	3 434 449

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		181 684	181 684
Fond för yttre underhåll	Not 11	558 145	78 145
Summa bundet eget kapital		739 829	259 829
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-547 244	-2 025
Årets resultat		-384 913	-65 219
Summa fritt eget kapital		-932 157	-67 244
SUMMA EGET KAPITAL		-192 328	192 585
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 499 607	0
Summa långfristiga skulder		1 499 607	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 470 224	2 993 831
Leverantörsskulder		79 767	100 684
Övriga skulder		27 197	17 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	95 020	129 663
Summa kortfristiga skulder		1 672 208	3 241 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 979 487	3 434 449

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, oavsett om fortsatt belåning sker 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	30-58 år	30-58 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	890 269	877 113
Hyror parkering	43 325	39 875
Kabel-TV intäkter	100 440	100 440
Öresutjämning	33	-1
	1 034 067	1 017 427

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	880	360
	880	360

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	86 470	84 938
	Fastighetsskötsel beställning	3 313	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	23 995
	Snöröjning/sandning	1 063	3 750
	Städning entreprenad	37 332	36 246
	Städning enligt beställning	3 500	0
	Gård	2 757	2 542
	Serviceavtal	36 419	36 022
	Förbrukningsmateriel	0	1 500
	Brandskydd	2 330	2 545
	Fordon	0	1 044
		173 184	192 582
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 259	1 480
	VVS	3 484	52 205
	Elinstallationer	1 427	0
	Tak	0	5 600
	Fasad	1 092	0
	Fönster	0	2 700
	Skador/klotter/skadegörelse	2 451	50 225
		11 713	112 210
	Periodiskt underhåll		
	VVS	465 375	0
		465 375	0
	Taxebundna kostnader		
	El	21 407	24 107
	Värme	256 530	272 892
	Vatten	77 431	60 951
	Sophämtning/renhållning	33 936	32 979
	Grovsopor	4 714	6 936
		394 018	397 865
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 843	18 655
	Kabel-TV	101 354	100 838
		121 197	119 493
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	40 012	38 556
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 205 499	860 706

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	770	0
	Inkassering avgift/hyra	1 800	425
	Hysesförluster	60	0
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	0	200
	Fritids- och trivselkostnader	402	791
	Förvaltningsarvode	49 940	49 182
	Administration	3 934	1 223
	Konsultarvode	10 038	6 113
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 950	4 850
		72 332	63 190

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	31 400	18 800
	Sociala kostnader	7 547	4 867
		38 947	23 667
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	7 358	7 358
	Förbättringar	56 615	87 600
		63 973	94 958
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 642 204	4 642 204
	Utgående anskaffningsvärde	4 642 204	4 642 204
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 401 368	-2 306 410
	Årets avskrivningar enligt plan	-63 973	-94 958
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 465 341	-2 401 368
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 176 863	2 240 836
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 329	26 329
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 200 000	13 200 000
	Taxeringsvärde mark	13 800 000	13 800 000
		27 000 000	27 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 000 000	27 000 000
		27 000 000	27 000 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	97 150	97 150
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	97 150	97 150
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-97 150	-97 150
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-97 150	-97 150
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	41 862	34 116
	Skattefordran	1 480	2 936
	Klientmedel hos SBC	759 274	1 156 781
		802 616	1 193 833

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	78 145	62 400
	Reservering enligt stadgar	480 000	62 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-46 655
	Vid årets slut	558 145	78 145

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,120 %	1 531 607	1 555 607	2023-05-25
	Swedbank	0,931 %	1 438 224	1 438 224	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		2 969 831	2 993 831	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 470 224	-2 993 831	
			1 499 607	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 809 831 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
---------------	---------------------------	-------------------	-------------------

	Fastighetsinteckningar	4 062 000	3 870 000
--	------------------------	-----------	-----------

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

	Arvoden	0	16 800
	Sociala avgifter	0	4 867
	Ränta	1 683	367
	Avgifter och hyror	93 337	105 629
	Revisionsarvode - Intern	0	2 000
		95 020	129 663

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Färdigställande av fönsterrenovering

Renovering av staket och grindar

OVK

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 20 / 4 2021

Matts Gunnar Martin Martling
Ordförande



Jonas Holger Olov Olofsson
Vice ordförande



Marta Karolina Tolstav
Sekreterare



Amanda Westin Liljenäs
Kassör



Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2021

Tobias Andersson Källman
Intern revisor



Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Sigyn

Räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020

Årsredovisningen och styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Sigyn har granskats för räkenskapsåret 2020.

Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Revisorernas ansvar är att uttala sig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

Till underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut och förhållanden i föreningen, vi har även granskat hur styrelsens förvaltning har skett och om denna på något sätt har stridit mot föreningens stadgar.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker därmed:

- Att resultat och balansräkning fastställs, samt
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 22/3 2021



Tobias Källman Andersson