

Årsredovisning 2021

BF VASA UPA

717600-1217



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BF VASA UPA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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 1929-04-02.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 2 990 kvm, varav 2 900 kvm utgör boarea och 90 kvm lokalarea.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Krister Liungman	Ordförande
Anja Kivimäki	Ledamot
Tuija Pihlström	Ledamot
Hans Åhlén	Ledamot
Thomas Asplund	Ledamot
Dennis Sandin	Suppleant
Per Grywenz	Suppleant

VALBEREDNING

Einar Jakobsson och Karin Starbäck.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.

REVISORER

Per Modéer	Revisor
Håkan Wirén	Revisor
Einar Jakobsson	Revisorssuppleant

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsservice	PD Service

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har föreningen fortsatt att investera i fastigheten. Renovering och uppdatering av föreningens tre hissar utförts med nya, oväxlade motorer, nya tystare bärlinor och motorstyrda korggrindar. Styrsystemet för hissarna har bytts ut mot moderna elektroniska styrsystem. Det förekom inkörningsproblem med driftstörningar från färdigställandet i juni till september. Härefter har hissarna fungerat väsentligen väl med få driftstörningar. Föreningen har erhållit förlängd garantitid för det utförda arbetet som kompensation för driftstörningar enligt ovan.

Under året har gårdsplanen fått ny stenbeläggning samt grus där det tidigare var äldre asfalt. Detta var den andra av två planerade upprustningar av gårdsplanen som startade 2020.

Ingången mot Vasagatan har renoverats avseende dörren som slipats och oljats och därmed fått sitt originalslock.

Någon renovering av muralmålningar med Uppsalamotiv i husets paradingång mot Vasagatan har inte genomförts, då föreningen inte erhållit något kulturbidrag efter ansökan hos länsstyrelsen. Detta p.g.a. ett stort antal ansökningar där länsstyrelsen prioriterat andra objekt. En ny ansökan för att erhålla kulturbidrag för färganalys inlämnades till länsstyrelsen i Oktober. Härefter avser föreningen att återkomma med en större ansökan oktober 2022 som avser konservators renovering av målningarna.

Fastigheten har försetts med ny utebelysning vid Vasagatans entré, på stolpar mot Kyrkogårdsgatan samt vid trappuppgångar. Cykel och soprum har renoverats med kompletterade vattenavrinningsystem samt målning.

Arbetet med en långsiktig underhållsplan för fastigheten har påbörjats.

Under året har också två serviceavtal omförhandlats varav ett minskat i omfattning och som kommer att innebära kostnadsminskning för föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 45 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 141 896	2 060 759	1 994 860	1 999 960
Resultat efter fin. poster	-1 918 142	39 730	45 352	-6 140 794
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg
Yttre fond	352 056	382 531	512 750	309 750
Taxeringsvärde	48 478 000	48 478 000	48 478 000	38 098 000
Bostadsyta, kvm	2 900	2 900	2 900	2 900
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	687	670	654	654
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 548	6 198	6 262	6 310
Genomsnittlig skuldränta, %	1,37	1,43	1,37	1,15

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	750 000	-	-	750 000
Fond, yttre underhåll	382 531	-	-30 475	352 056
Balanserat resultat	-8 902 426	39 730	30 475	-8 832 221
Årets resultat	39 730	-39 730	-1 918 142	-1 918 142
Eget kapital	-7 730 165	0	-1 918 142	-9 648 307

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 832 221
Årets resultat	-1 918 142
Totalt	<u>-10 750 363</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Att från yttre fond i anspråk ta	-352 056
Balanseras i ny räkning	-10 398 307
	<u><u>-10 750 363</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 141 896	2 063 609
Rörelseintäkter		2	747
Summa rörelseintäkter		2 141 898	2 064 356
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-3 183 386	-1 179 988
Övriga externa kostnader	8	-95 099	-77 191
Personalkostnader	9	-53 721	-52 499
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-475 279	-455 768
Summa rörelsekostnader		-3 807 485	-1 765 447
RÖRELSERESULTAT		-1 665 587	298 909
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-252 555	-259 179
Summa finansiella poster		-252 555	-259 179
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 918 142	39 730
ÅRETS RESULTAT		-1 918 142	39 730

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	9 121 102	9 560 338
Maskiner och inventarier	12	65 942	101 985
Summa materiella anläggningstillgångar		9 187 044	9 662 324
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 200	3 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 200	3 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 190 244	9 665 524
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		72 606	56 870
Övriga fordringar	14	4 197	4 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 569	82 757
Summa kortfristiga fordringar		173 372	143 824
Kassa och bank			
Kassa och bank		742 456	1 156 456
Summa kassa och bank		742 456	1 156 456
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		915 828	1 300 280
SUMMA TILLGÅNGAR		10 106 072	10 965 804

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		750 000	750 000
Fond för yttre underhåll		352 056	382 531
Summa bundet eget kapital		1 102 056	1 132 531
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 832 221	-8 902 426
Årets resultat		-1 918 142	39 730
Summa fritt eget kapital		-10 750 363	-8 862 696
SUMMA EGET KAPITAL		-9 648 307	-7 730 165
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	14 052 500	13 544 500
Övriga långfristiga skulder		10 350	10 350
Summa långfristiga skulder		14 062 850	13 554 850
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 936 000	4 430 000
Leverantörsskulder		121 833	110 417
Skatteskulder		3 058	2 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		630 638	598 514
Summa kortfristiga skulder		5 691 529	5 141 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 106 072	10 965 804

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 156 456	1 197 034
Resultat efter finansiella poster	-1 918 142	39 730
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	475 279	455 768
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 442 863	495 498
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 548	-57 578
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	44 410	60 632
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-1 428 000	498 552
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-362 730
Kassaflöde från investeringar	0	-362 730
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	1 014 000	-176 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 014 000	-176 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	-414 000	-40 578
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	742 456	1 156 456

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Vasa upa 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	1-6,66 %
Fastighetsförbättringar	3-5 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Hysesintäkter, p-platser	144 600	116 600
Årsavgifter, bostäder	1 991 596	1 944 159
Övriga intäkter	5 702	3 597
Summa	2 141 898	2 064 356

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	37 136	18 925
Fastighetsskötsel	176 218	213 098
Sotning	0	22 801
Städning	62 654	58 284
Trädgårdsarbete	4 311	21 375
Summa	280 319	334 482

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	75 649	164 299
Summa	75 649	164 299

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Återställande av gården	259 245	30 475
Hissprojektet	1 818 750	0
Summa	2 077 995	30 475

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	85 264	56 817
Fjärrvärme	425 737	371 017
Sophämtning	45 496	54 876
Vatten	82 009	62 065
Summa	638 506	544 775

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	28 576	24 947
Fastighetsskatt	47 091	46 221
Kabel-TV	35 250	34 789
Summa	110 917	105 957

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	55 604	53 436
Förbrukningsmaterial	0	343
Juridiska kostnader	1 125	1 275
Övriga förvaltningskostnader	38 370	22 137
Summa	95 099	77 191

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	2 465	2 041
Styrelsearvoden	51 256	50 458
Summa	53 721	52 499
NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	252 555	259 179
Summa	252 555	259 179
NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14 976 904	14 680 404
Årets inköp	0	296 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 976 904	14 976 904
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 416 565	-4 987 209
Årets avskrivning	-439 236	-429 356
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 855 801	-5 416 565
Utgående restvärde enligt plan	9 121 102	9 560 338
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 478 000	23 478 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
Summa	48 478 000	48 478 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	455 449	389 219
Inköp	0	66 230
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	455 449	455 449
Ingående ackumulerad avskrivning	-353 464	-327 052
Avskrivningar	-36 043	-26 412
Utgående ackumulerad avskrivning	-389 507	-353 464
Utgående restvärde enligt plan	65 942	101 985

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Insats Branschorganisation	3 200	3 200
Summa	3 200	3 200

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	4 197	4 197
Summa	4 197	4 197

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	-	-	-	4 250 000
Swedbank	2022-04-24	1,70 %	4 750 000	4 750 000
Swedbank	2024-02-23	1,43 %	4 252 500	4 342 500
Swedbank	2024-02-23	1,43 %	4 536 000	4 632 000
Stadshypotek	2026-03-01	0,85 %	4 250 000	-
Stadshypotek	2026-06-01	0,88 %	1 200 000	-
Summa			18 988 500	17 974 500

Varav kortfristig del 4 936 000

Kortfristig del som avser amortering inom 12 månader 186 000

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	19 175 000	18 300 000
Summa	19 175 000	18 300 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Anja Kivimäki
Sekreterare

Hans Åhlén
Kassör

Krister Liungman
Ordförande

Thomas Asplund
Ledamot

Tuija Pihlström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Håkan Wirén
Revisor

Per Modéer
Revisor