

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sörgården

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 2020 och 2049.
- 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 1936-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-01-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 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

Niclas Lennart Högberg	Ordförande
Nils Elof Dirke	Ledamot
Anders Hiller	Ledamot
Gustaf Pär Karlsson	Ledamot
Matilda Tora Evelina Sjärdahl	Ledamot

Ebba Karin Cecilia Brundin	Suppleant
Karin Maria Viola Karlsson	Suppleant
Bert Jonatan Mårtensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niklas Feiff	Ordinarie Extern	Feiff Revision & Redovisning AB
Camilla Walgeborg	Suppleant Intern	

Valberedning

Anders Bonnert
Bengt Härdin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-04.
Extra föreningsstämma hölls 2020-05-18. Extra stämma med anledning av beslut om säkerhetsdörrar i föreningen samt trapphusrenovering.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LUTHAGEN 38:8	1936	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

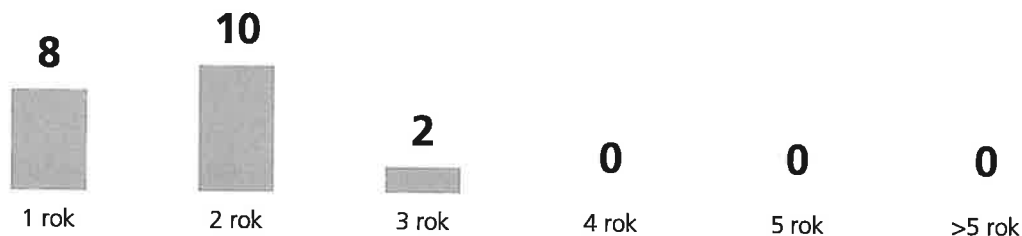
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 188 m², varav 1 188 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Mangelrum
Samlingslokal
Hobbyrum
Cykelkällare

Kommentar

gamla torkrummet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättmaskin	2020	Ny tvättmaskin
Underhållsplan	2020	Upprättande av underhållsplan
Bortagande av paxfläktar badrum	2020	
Energideklaration	2019	
OVK	2019	
Förebyggande stamspolning	2017	
Renovering av värmesystem	2016	Byte av värmeväxlare för uppvärmning, expansionskärl, smutsfilter och avstängningsventiler
Fönstermålning	2015	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel, inre och yttre	Eklunds Entreprenad
ComHem	Analog TV
Telenor	Fiberkabel

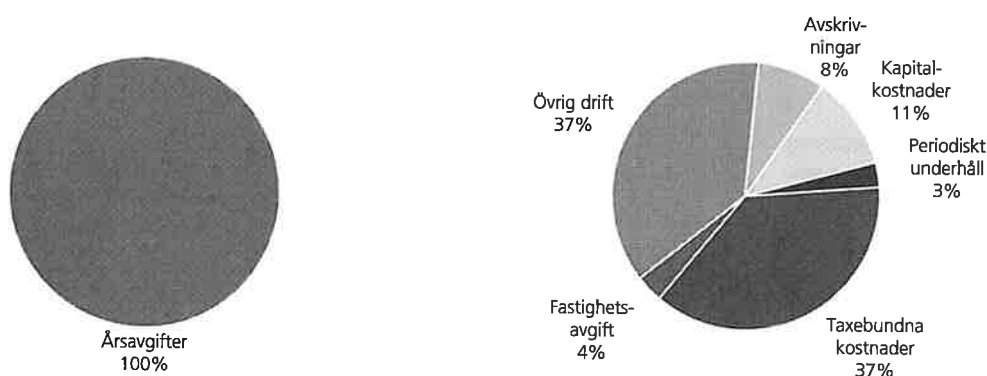
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 4 %.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	580 538	581 089
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	778 970	778 967
Finansiella intäkter	18	15
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 626
Ökning av kortfristiga skulder	3 321	6 237
	782 309	794 845
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	643 292	622 222
Finansiella kostnader	89 336	97 924
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	45 521
Ökning av kortfristiga fordringar	6	0
Minskning av långfristiga skulder	29 728	29 728
	762 362	795 395
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	600 485	580 538
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	19 947	-551

*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 1 429 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

Under året monterades samtliga paxfläktar i föreningens badrum ned.

Under året så upprättades en underhållsplan för föreningen genom SBC.

Därutöver har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	656	656	656	656
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 144	3 169	3 194	3 219
Elkostnad/m ² totalyta	21	21	19	19
Värmekostnad/m ² totalyta	161	175	176	169
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	37	25	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	82	81	89
Soliditet (%)	16	17	17	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-18	-5	83	27
Nettoomsättning (tkr)	779	779	779	779

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 188 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	70 825	0	0	70 825
Fond för yttre underhåll	483 700	58 800	0	424 900
S:a bundet eget kapital	554 525	58 800	0	495 725
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	229 591	-58 800	-5 162	293 553
Årets resultat	-18 017	-18 017	5 162	-5 162
S:a fritt eget kapital	211 575	-76 817	0	288 391
S:a eget kapital	766 100	-18 017	0	784 116

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-18 017
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	288 391
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-58 800
summa balanserat resultat	211 575

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **211 575**

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	778 970	778 967
Summa rörelseintäkter		778 970	778 967
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-542 956	-559 487
Övriga externa kostnader	Not 4	-100 336	-62 736
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-64 377	-63 997
Summa rörelsekostnader		-707 669	-686 220
RÖRELSERESULTAT		71 301	92 747
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 336	-97 924
Summa finansiella poster		-89 318	-97 909
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-18 017	-5 162
ÅRETS RESULTAT		-18 017	-5 162

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	3 996 896	4 056 721
Maskiner	Not 8	36 796	41 348
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 033 692	4 098 069
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 033 692	4 098 069
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	-6
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	421 549	400 586
Summa kortfristiga fordringar		421 549	400 580
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		188 318	189 333
Summa kassa och bank		188 318	189 333
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		609 866	589 913
SUMMA TILLGÅNGAR		4 643 559	4 687 982

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 825	70 825
Fond för yttre underhåll	Not 11	483 700	424 900
Summa bundet eget kapital		554 525	495 725
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		229 591	293 553
Årets resultat		-18 017	-5 162
Summa fritt eget kapital		211 575	288 391
SUMMA EGET KAPITAL		766 100	784 116
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 705 852	3 735 580
Summa långfristiga skulder		3 705 852	3 735 580
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	29 728	29 728
Leverantörsskulder		53 700	58 376
Skatteskulder		2 070	2 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	86 109	77 195
Summa kortfristiga skulder		171 607	168 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 643 559	4 687 982

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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Elanläggning	100 år	100 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	778 974	778 974
Öresutjämning	-4	-7
	778 970	778 967

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	144 654	138 909
	Fastighetsskötsel beställning	2 650	1 000
	Snöröjning/sandning	0	10 937
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	12 250
	Myndighetstillsyn	0	8 625
	Gård	3 899	644
	Serviceavtal	3 306	0
	Förbrukningsmateriel	782	551
	Brandskydd	3 998	7 323
	Fordon	0	179
		159 289	180 418
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 503	0
	VVS	0	11 857
	Elinstallationer	0	713
		2 503	12 570
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	23 681	0
		23 681	0
	Taxebundna kostnader		
	El	25 176	25 376
	Värme	191 716	207 362
	Vatten	49 673	43 580
	Sophämtning/renhållning	29 300	27 098
		295 865	303 416
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 938	17 871
	Kabel-TV	16 057	15 715
		34 995	33 586
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 623	29 497
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	542 956	559 487
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	0	439
	Hysesförluster	0	6 029
	Revisionsarvode extern revisor	14 063	13 469
	Föreningskostnader	438	406
	Förvaltningsarvode	36 164	35 612
	Administration	2 250	1 950
	Konsultarvode	42 500	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 470	4 380
		100 336	62 736

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Förbättringar	59 825	59 825
	Maskiner	4 552	4 173
		64 377	63 997
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 367 571	6 367 571
	Utgående anskaffningsvärde	6 367 571	6 367 571
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 310 850	-2 251 025
	Årets avskrivningar enligt plan	-59 825	-59 825
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 370 675	-2 310 850
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 996 896	4 056 721
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 800 000	9 800 000
	Taxeringsvärde mark	9 800 000	9 800 000
		19 600 000	19 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 600 000	19 600 000
		19 600 000	19 600 000
Not 8	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 521	0
	Nyanskaffningar	0	45 521
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	45 521	45 521
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 173	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 552	-4 173
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-8 725	-4 173
	Redovisat restvärde vid årets slut	36 796	41 348

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	177 332	177 332
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	177 332	177 332
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-177 332	-177 332
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-177 332	-177 332
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	9 381	9 381
	Klientmedel hos SBC	412 168	391 205
		421 549	400 586

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	424 900	366 100
	Reservering enligt stadgar	58 800	58 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	483 700	424 900

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,560 %	1 360 000	1 360 000	2024-01-30
	Handelsbanken	1,780 %	655 000	675 000	2022-09-30
	Handelsbanken	1,160 %	181 060	188 820	2025-09-30
	Handelsbanken	0,950 %	179 520	181 488	2022-01-30
	Handelsbanken	1,300 %	1 360 000	1 360 000	2030-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		3 735 580	3 765 308	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-29 728	-29 728	
			3 705 852	3 735 580	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 586 940 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 257 000	5 107 000
Skillnaden utgörs av inteckningar i ägararkivet.			
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	8 646	10 956
	Avgifter och hyror	77 463	66 239
		86 109	77 195

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen planerar att vidare undersöka underhållsbehov för balkonger samt yttertak under första halvåret 2021. Detta eftersom man vid besiktning inför upprättandet av underhållsplanen endast gör okulära och ytliga inspektioner.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 23 / 03 2021



Niclas Lennart Högberg
Ordförande



Nils Elof Dirke
Ledamot



Anders Hiller
Ledamot

Gustaf Pär Karlsson
Ledamot



Matilda Tora Eveljina Sjödah
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 03 2021



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor