

# Årsredovisning 2019

**BRF NILS**  
717600-1621

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## 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 1939-06-06.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 14:1 på adressen Botvidsgatan 16 i Uppsala. Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 1 370 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Vasilios Stavropoulos	Ordförande
Lisa Bäckström	Sekreterare
Gunnar Bergh	Ledamot
Ylva Enström	Ledamot
Åsa Höök	Suppleant

#### Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

#### Revisorer

Daniel Agnemyr	Revisor, avgått under året
Charlotte Schildmeijer	Revisor
Beatrice Stenmark	Revisorsuppleant

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-02. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

#### Utförda historiska underhåll

1993-1994	Stamreovering m.m.
2011	Fönsterbyten
2014	Installation av säkerhetsdörrar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel	UBC
Trappstäd	Luthagens städ
El samt fjärrvärme	Vattenfall
Vatten samt sopor	Uppsala Vatten
Pappersförpackningar samt tidningar	Returpapperscentralenn
Fastighetsförsäkring	Gjensidige
Kabel-TV	Telenor
Sotning av ventilationskanaler	Åke Huss
Nyckelhantering	Certego

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Övrigt

Energideklaration har genomförts.

Stamspolning har genomförts.

Radonmätning har utförts.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 48 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 9 överlåtelse.

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 123 682	1 069 244	1 063 011	1 067 221
Resultat efter fin. poster	159 623	104 140	129 880	153 465
Soliditet, %	25	20	20	18
Kassalikviditet %	338	277	254	201
Yttre fond	1 066 050	946 050	826 050	706 050
Taxeringsvärde	23 849 000	18 536 000	18 536 000	18 536 000
Bostadsyta, kvm	1 370	1 370	1 370	1 370
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	780	742	742	743
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 839	2 922	3 004	3 087
Genomsnittlig skuldränta, %	1,86	1,82	1,80	2,13

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	98 000	-	-	98 000
Fond, yttre underhåll	946 050	-	120 000	1 066 050
Reservfond	6 600	-	-	6 600
Balanserat resultat	56 387	104 140	-120 000	40 527
Årets resultat	104 140	-104 140	159 623	159 623
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b><i>1 211 177</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>159 623</i></b>	<b><i>1 370 801</i></b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	40 527
Årets resultat	159 623
<b>Totalt</b>	<b>200 151</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	120 000
Balanseras i ny räkning	<u>80 151</u>
	<b>200 151</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 123 682	1 084 840
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 123 682</b>	<b>1 084 840</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-638 796	-663 113
Övriga externa kostnader	7	-51 309	-51 889
Personalkostnader	8	-51 042	-31 048
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-149 328	-160 766
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-890 476</b>	<b>-906 815</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>233 206</b>	<b>178 025</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	65
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-73 583	-73 950
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-73 583</b>	<b>-73 885</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>159 623</b>	<b>104 140</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>159 623</b>	<b>104 140</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	4 191 136	4 331 944
Maskiner och inventarier	11	9 241	17 761
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 200 377</b>	<b>4 349 705</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 200 377</b>	<b>4 349 705</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 451	54 473
Övriga fordringar	12	1 405	5 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	48 683	47 375
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>61 539</b>	<b>107 672</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 283 970	1 066 376
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 283 970</b>	<b>1 066 376</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 345 509</b>	<b>1 174 048</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 545 886</b>	<b>5 523 753</b>

## Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		98 000	98 000
Uppskrivningsfond		6 600	6 600
Fond för yttre underhåll		1 066 050	946 050
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 170 650</b>	<b>1 050 650</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		40 527	56 387
Årets resultat		159 623	104 140
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>200 151</b>	<b>160 527</b>

#### Summa eget kapital

**1 370 801** **1 211 177**

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	3 776 911	3 889 879
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 776 911</b>	<b>3 889 879</b>

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		112 968	112 968
Leverantörsskulder		80 118	122 587
Skatteskulder		2 830	2 220
Övriga kortfristiga skulder		20	1 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	202 238	183 914
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>398 174</b>	<b>422 697</b>

#### Summa eget kapital och skulder

**5 545 886** **5 523 753**

## Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 066 376</b>	<b>954 069</b>
Resultat efter finansiella poster	159 623	104 140
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	149 328	160 766
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>308 951</b>	<b>264 906</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	46 133	-73 793
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-24 523	34 161
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>330 562</b>	<b>225 275</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-112 968	-112 968
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-112 968</b>	<b>-112 968</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>217 594</b>	<b>112 307</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 283 970</b>	<b>1 066 376</b>



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Nils har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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	2-3,33 %
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 1 377 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

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

### Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Andrahandsuthyrning	5 306	15 356
Hysesintäkter, p-platser	50 400	52 100
Årsavgifter, bostäder	1 067 976	1 017 144
Övriga intäkter	0	240
<b>Summa</b>	<b>1 123 682</b>	<b>1 084 840</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	9 990	0
Fastighetsskötsel	73 876	71 876
Snöskottning	2 125	0
Städning	30 669	30 084
Övrigt	3 797	3 759
<b>Summa</b>	<b>120 457</b>	<b>105 719</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	49 929	94 391
<b>Summa</b>	<b>49 929</b>	<b>94 391</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	50 267	44 373
Fjärrvärme	243 565	246 054
Sophämtning	28 101	23 874
Vatten	45 339	51 568
<b>Summa</b>	<b>367 272</b>	<b>365 868</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsförsäkringar	13 376	11 142
Fastighetsskatt	51 439	50 829
Kabel-TV	36 324	35 164
<b>Summa</b>	<b>101 139</b>	<b>97 135</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	40 252	39 444
Bankkostnader	2 817	3 300
Datakommunikation	2 211	0
Förbrukningsmaterial	0	2 476
Postbefordran	207	0
Övriga externa kostnader	2 441	6 669
Övriga förvaltningskostnader	3 381	0
<b>Summa</b>	<b>51 309</b>	<b>51 889</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	11 042	6 048
Styrelsearvoden	40 000	25 000
<b>Summa</b>	<b>51 042</b>	<b>31 048</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	73 583	73 950
<b>Summa</b>	<b>73 583</b>	<b>73 950</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>7 122 559</b>	<b>7 122 559</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>7 122 559</b>	<b>7 122 559</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 790 615</b>	<b>-2 638 375</b>
Årets avskrivning	-140 808	-152 240
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 931 423</b>	<b>-2 790 615</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4 191 136</b>	<b>4 331 944</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 500</i>	<i>29 500</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 049 000	10 336 000
Taxeringsvärde mark	11 800 000	8 200 000
<b>Summa</b>	<b>23 849 000</b>	<b>18 536 000</b>

<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>428 696</b>	<b>428 696</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>428 696</b>	<b>428 696</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-410 935</b>	<b>-402 409</b>
Avskrivningar	-8 520	-8 525
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-419 455</b>	<b>-410 935</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>9 241</b>	<b>17 761</b>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	1 405	5 824
<b>Summa</b>	<b>1 405</b>	<b>5 824</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsskötsel	18 844	18 469
Försäkringspremier	3 481	0
Förvaltning	10 309	10 063
Kabel-TV	6 093	5 861
Vatten	4 131	4 331
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 824	8 651
<b>Summa</b>	<b>48 683</b>	<b>47 375</b>

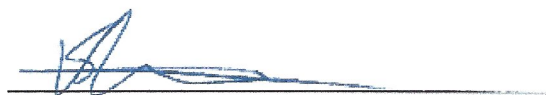
<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2021-06-01	2,03 %	1 599 461	1 638 001
Stadshypotek	2021-06-01	1,65 %	1 460 418	1 514 846
Stadshypotek	2020-03-20	1,95 %	830 000	850 000
<b>Summa</b>			<b>3 889 879</b>	<b>4 002 847</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>112 968</i>	<i>112 968</i>

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	4 244	3 885
Fjärrvärme	31 046	32 422
Förutbetalda avgifter/hyror	112 392	114 351
Sociala avgifter	12 568	0
Utgiftsräntor	488	401
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 500	32 855
<b>Summa</b>	<b>202 238</b>	<b>183 914</b>

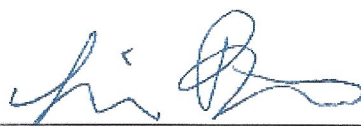
<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	5 795 100	5 795 100
<b>Summa</b>	<b>5 795 100</b>	<b>5 795 100</b>

## Underskrifter

Uppsala, 2020 - 03 - 02  
Ort och datum



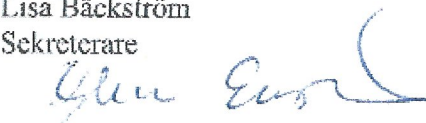
Vasilios Stavropoulos  
Ordförande



Lisa Bäckström  
Sekreterare



Gunnar Bergh  
Ledamot



Ylva Enström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 02



Ordinarie  
Charlotte Schildmeijer  
Revisor