

Brf Amerika
Org nr 717600-3601

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Amerika (717600-3601) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1959. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Gimo 8:63 byggdes år 1959 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 maj 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 april 2019. Styrelsen har under året hållit 7 stycken protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Kenneth Nordström	Ordförande
Fredrik Jansson	Vice ordförande
Veronica Pettersson	Sekreterare
Martin Pettersson	Ledamot
Lars-Olov Kritz	Ledamot
Mikael Wessman	Suppleant
Maritza Orellana	Suppleant
Jan Liljeberg	Suppleant

Firmatecknare är Kenneth Nordström, Lars-Olov Kritz och Fredrik Jansson, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Gimo, Östhammar Kommun.

Revisorer har under året varit Stefan Elmnert och Hans Lindgren, valda av föreningen och som suppleant valdes Mikael Storm.

Som intern förvaltare/vicevärd har Martin Pettersson fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Däcksta Såg	Gräsklippning snöhållning samt klippning av häckar
Vattenfall AB	Elavtal, el och nät
Neova AB	Fjärrvärme
Burmans Städ	Städ samt fönsterputs
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Brandservice Aros Nerkes Upplands	Serva brandsläckare
Östhammars Låsservice	Lås i fastigheten
Benny Mattsson	Vaktmästare
Gimo rörmontage AB	VVS

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 660 569 kr, vilket främst beror på det planerade underhållet avseende byte av lägenhetsdörrar samt postfack. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 523 028 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 141 657 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 10.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 204 248 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 270 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 141 657 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan:

- Dörrar till alla lägenheter har blivit utbytta.
- Trapphus har rustats, målning, lyse och postlådor.

Tidigare har föreningen utfört:

2008	installerat motorvärmare
2009	asfaltering
2011	balkong och fönsterbyte
2014/2015	radonsanering
2017	fjärrvärme

Styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade 2019. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % fr.o.m. 1 januari 2020.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 642 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 55 (55).

Under året har 5 (4) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Gimo 8:63 har ett taxeringsvärde uppgående till 11 888 000 kr, varav byggnadsvärdet är 9 371 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1959.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	13 st
med sammanlagd yta av 2 804 kvm	2 rok	33 st
	<u>3 rok</u>	<u>6 st</u>
Summa bostadslägenheter		52 st

Lokaler med bostadsrätt	1 st
P-platser	34 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2019	2018	2017	2016
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	642	642	629	617
Låneskuld kr/kvm	2 518	2 670	2 842	3 001
Likvida medel	1 358	2 262	1 983	1 761
Kassalikviditet i %	151,2	65,0	184,9	136,3
Soliditet i %	33,9	36,0	32,8	28,8
Överskott för underhåll kr/kvm	265	282	330	241
Nettoomsättning	1 865	1 862	2 030	1 789
Resultat efter finansiella poster	-661	400	548	146
Årets resultat	-661	400	548	146
Eget kapital	3 940	4 601	4 200	3 653
varav underhållsfond	3 204	3 057	2 886	2 825
Utfört underhåll	1 142	123	109	219

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	213 000	3 056 996	930 892	399 957	4 600 845
Avsättning till fond för yttre underhåll		270 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-122 748			
Balanseras i ny räkning			252 705	-399 957	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				-660 569	-660 569
Belopp vid årets utgång	213 000	3 204 248	1 183 597	-660 569	3 940 276

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 183 597
Årets resultat	-660 569
	<hr/>
Att disponera	523 028
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	270 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-1 141 657
Balanserat resultat	1 394 685
	<hr/>
Summa	523 028

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 864 981	1 862 042
Summa rörelseintäkter		1 864 981	1 862 042
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 955 920	-913 718
Övriga externa kostnader	4	-20 931	-33 483
Personalkostnader och arvoden	5	-160 905	-108 030
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-262 878	-268 463
Summa rörelsekostnader		-2 400 634	-1 323 694
Rörelseresultat		-535 653	538 348
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 420	5 907
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 336	-144 298
Summa finansiella poster		-124 916	-138 391
Resultat efter finansiella poster		-660 569	399 957
Resultat före skatt		-660 569	399 957
Årets resultat		-660 569	399 957

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	10 192 418	10 455 296
Summa materiella anläggningstillgångar		10 192 418	10 455 296
Summa anläggningstillgångar		10 192 418	10 455 296
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	17
Övriga fordringar	8	618 251	1 213 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	60 575	55 508
Summa kortfristiga fordringar		678 826	1 268 897
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	764 034	1 074 476
Summa kortfristiga placeringar		764 034	1 074 476
Summa omsättningstillgångar		1 442 860	2 343 373
SUMMA TILLGÅNGAR		11 635 278	12 798 669

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		213 000	213 000
Fond för yttre underhåll		3 204 248	3 056 996
Summa bundet eget kapital		3 417 248	3 269 996
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 183 597	930 892
Årets resultat		-660 569	399 957
Summa fritt eget kapital		523 028	1 330 849
Summa eget kapital		3 940 276	4 600 845
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	6 737 732	4 597 453
Summa långfristiga skulder		6 737 732	4 597 453
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	323 192	2 888 816
Leverantörsskulder		74 607	158 566
Övriga skulder	12	351 477	339 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	207 994	213 069
Summa kortfristiga skulder		957 270	3 600 371
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 11 635 278	 12 798 669

Kassaflödesanalys	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-660 569	399 957
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	262 878	268 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-397 691	668 420
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-7 693	25 398
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-73 788	67 677
Kassaflöde från löpande verksamhet	-479 172	761 495
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-425 345	-482 348
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-425 345	-482 348
Årets kassaflöde	-904 517	279 147
Likvida medel vid årets början	2 262 026	1 982 879
Likvida medel vid årets slut	<u>1 357 509</u>	<u>2 262 026</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 46-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 40 år. Inventarier skrivs av linjärt med 20 % per år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuell befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.**Skulder till kreditinstitut** Av föreningens lån förfaller ca 186 Tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 800 000	1 800 000
Årsavgifter lokaler	54 324	54 324
Avsättning till inre fond	-36 516	-36 516
Hysesintäkter p-platser	38 800	39 700
Överlåtelseavgift	6 978	4 534
Övriga intäkter	1 395	0
Summa nettoomsättning	1 864 981	1 862 042

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	23 363	23 201
Serviceavtal	1 758	11 215
Entreprenadstäd	25 350	25 140
Besiktningkostnader	0	22 375
Snörenhållning	12 131	18 789
Reparationer	74 333	35 599
Elavgifter *	103 360	55 602
Uppvärmning *	137 975	190 642
Vatten och avlopp	174 405	158 751
Sophämtning	39 405	38 936
Kabel-TV, bredband m.m	22 908	21 685
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	37 190	33 502
Fastighetsförsäkringar	51 843	64 548
Administrativ förvaltning enligt avtal	80 317	74 568
Övriga externa tjänster, drift	13 306	14 892
Studie- och fritidsverksamhet	13 918	1 525
Övriga driftskostnader	2 701	0
	<hr/>	<hr/>
Summa driftkostnader	814 263	790 970
* Av elkostnaderna bokförs 60 % på elavgifter och 40 % på el för uppvärmning.		
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	0	21 000
Planerat underhåll trapphus	1 141 657	0
Planerat underhåll värme	0	7 118
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	22 730
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	29 900
Planerat underhåll övrig utrustning	0	42 000
	<hr/>	<hr/>
Summa underhållskostnader	1 141 657	122 748
Summa fastighets- och driftkostnader	1 955 920	913 718

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	11 621
Kontorsmaterial och liknande	1 262	2 159
Telefon och porto	0	639
Tidningar och tidskrifter, reklam	1 007	1 007
Konsultarvoden	18 662	18 057
Summa övriga externa kostnader	20 931	33 483

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Löner till anställda	50 279	50 279
Styrelsearvoden	73 500	32 100
Arvoden föreningsrevisor	1 000	1 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	35 145	24 129
Övriga personalkostnader	981	522
Summa personalkostnader och arvoden	160 905	108 030

Föreningen har 1 anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	534	1 070
Ränteintäkter från placeringar	3 886	4 797
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	40
Räntekostnader	-129 336	-144 298
Summa finansiella poster	-124 916	-138 391

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	15 396 194	15 396 194
Ingående avskrivning på byggnader	-5 027 398	-4 764 520
Årets avskrivningar, byggnader	-262 878	-262 878
Bokförda värden byggnader	<u>10 105 918</u>	<u>10 368 796</u>
Mark	86 500	86 500
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>10 192 418</u>	<u>10 455 296</u>
Taxeringsvärde byggnad	9 371 000	8 616 000
Taxeringsvärde mark	2 517 000	2 136 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	593 475	1 187 550
Skattekonto	17 790	15 148
Skattefordran	6 986	10 674
Summa övriga fordringar	<u>618 251</u>	<u>1 213 372</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Försäkringspremier	57 092	51 843
Kabel-TV avgifter m.m.	3 213	3 213
Upplupna ränteintäkter	270	452
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	60 575	55 508

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	764 034	1 074 476
Summa övriga kortfristiga placeringar	764 034	1 074 476

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	0,50 %	2020-11-14	312 871
HSB Uppsala, bunden placering	0,42 %	2020-06-14	451 163
			<u>764 034</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	7 060 924	7 486 269
Summa långfristiga skulder	7 060 924	7 486 269
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	10 500 000	10 500 000
Summa ställda säkerheter	10 500 000	10 500 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2019-12-31</u>
Swedbank	2,15	2022-08-25	2 295 475
Swedbank	1,86	2023-09-25	2 300 000
Swedbank	1,19	2024-06-19	2 279 165
Swedbank	1,615	2020-08-28	186 284
Summa			7 060 924
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-136 908
Avgår lån för omförhandling 2020			-186 284
Totalt			6 737 732

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 6 209 508

Not 12 Övriga skulder

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fond för inre underhåll	304 928	319 821
Källskatt för arvoden och personallöner	23 247	10 827
Avräkning sociala avgifter	20 452	9 272
Övriga kortfristiga skulder	2 850	0
Summa övriga skulder	351 477	339 920

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Löner och arvoden	1 000	1 000
Semesterlöner	4 040	4 040
Arbetsgivaravgifter	1 584	1 508
Elavgifter	12 247	13 626
Uppvärmningskostnader	8 164	7 880
Förutbetalda hyror och avgifter	156 384	156 777
Upplupna räntekostnader	24 575	28 238
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	207 994	213 069

Gimo 2020 0306

Kenneth Nordström

Kenneth Nordström

Fredrik Jansson

Fredrik Jansson

Veronica Pettersson

Veronica Pettersson

Martin Pettersson

Martin Pettersson

Lars-Olov Kritz

Lars-Olov Kritz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 0306.

Stefan Elmnert

Av föreningen vald revisor

Stefan Elmnert

Hans Lindgren

Av föreningen vald revisor

Hans Lindgren

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Amerika i Gimo. Organisationsnummer 717600-3601.

Vi har i den omfattning god revisionsed bjuder granskat verksamhetsberättelsen, räkenskaperna samt tagit del av protokoll och övriga handlingar som ger upplysning om styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019.

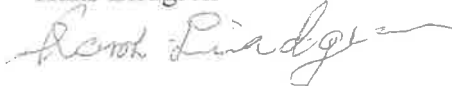
Med stöd av ovanstående tillstryker vi att resultaträkningen och balansräkningen fastställs samt att resultatet disponeras enligt förslaget i verksamhetsberättelsen samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Gimo 2020-03-16



Stefan Elmnert

Hans Lildgren



Av föreningens valda revisorer.