

Årsredovisning för Brf Ericsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ericsgården registrerades 15 december 1953.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder (och en lokal) till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Fastigheten är ett flerfamiljshus som har 5 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med bostadsrätt.

1 rum och kokskåp	1 st	22 kv.m
1 rum och kokvrå	1 st	31 kv.m
2 rum och kök	1 st	53 kv.m
3 rum och kök	1 st	68 kv.m
4 rum och kök	1 st	82 kv.m
Total bostadsarea uppgår till		256 kv.m
Total lokalarea uppgår till		102 kv.m
Total tomtarea uppgår till		1 118 kv.m

Föreningen äger fastigheten Eriksberg 8:4 på Eriksbergsvägen 9A och 9B i Uppsala kommun. Byggnad är uppförd 1954 och består av ett tvåvåningshus med fem parkeringsplatser.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Anslutning till fjärrvärme	1978
Isolering av vind och tilläggsisolering yttervägg	1984
Byte av dörr entré (9A)	1993
Takrenovering (takomläggning)	1997
Ombyggnad av fjärrvärmecentral	1998
Nya låssystem dörrar lägenheter/allmänna utrymmen	2002
Stamrenovering	2005
Stamrenovering (resterande lägenheter)	2008
Byte av fönster	2008
Byte huvuddel av kallvattenledningar källarplan	2008
Renovering av trapphus	2009
Plåtbeklädnad av vindskivor (på husets gavlar)	2017
Byte av fasadbelysning 9A (entré och källaringång)	2018
Byte av trasiga tegelpannor tak + byte av snörasskydd	2018
Dränering + tilläggsisolering källarvägg cykelförråd (9A)	2018

Styrelsen

Malin Göteman	Ordförande
Helena Wilmar	Vice Ordförande
Barbro Sjölin-Nilsson	Sekreterare
Anette Strand Birgersson	Suppleant

Revisor

Johan Alm	Intern revisor
-----------	----------------

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 21 mars 2019.
Ett styrelsemöte hölls den 18 septembet 2019.
Dessutom har styrelsen hållit kontakt och fattat mindre beslut via mejl.

Avtal

Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen.

Överlåtelse

Under 2019 har ingen överlåtelse av bostadsrätt skett.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 9 st (föregående år 9 st).
Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.
En lägenhet har hyrts ut i andra hand.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 3% från 1 januari 2019.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning (tkr)	214	208	208	222
Resultat efter finansiella poster (tkr)	33	-80	40	36
Balansomslutning (tkr)	1 118	1 164	1 227	1 229
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	9,98%	6,71%	12,89%	9,59%
Bankskuld/bostadsrättsyta (kr/kvm)	2 708	2 794	2 881	2 967
Genomsnittlig årsavgift	596	579	579	579

Verksamheten under året

Skötsel av trädgård och fastighet (inklusive snöröjning) har skötts gemensamt under året, bla två gemensamma trädgårdsdagar (vår o höst).

Mycket nederbörd under vår/sommar innebar kraftigare växtlighet på tomt och i trädgården. Därav att container hyrdes in under hösten och ett gemensamt krafttag i föreningen gjordes genom att sanera (kapa buskar och träd) i trädgård och rabatter.

Inköp av batteridriven gräsklippare (STIGA), samt en pulversläckare (Housegard 6kg) till 9A.

Verksamheten under kommande år

Översyn av balkonger; hållfasthetsbedömning samt måla om balkongfronter.

Utföra energibesiktning.

Annars inga större aktiviteter planerade.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 600	74 844	57 642	-79 998
Disposition av 2018 års resultat		18 000	-50 936	79 998
Uttag enligt stämmobeslut		-47 062		
Årets resultat				
Belopp vid årets utgång	<u>25 600</u>	<u>45 782</u>	<u>6 706</u>	<u>33 545</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	6 706
Årets resultat	<u>33 545</u>
	40 251

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	21 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	
Till balanserat resultat överföres	<u>19 251</u>
	40 251

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2019</u>	INTÄKTER	<u>2018</u>
Årsavgifter		213 528	207 300
<u>Övriga rörelseintäkter</u>			
Övriga intäkter		207	240
SUMMA INTÄKTER		<u>213 735</u>	<u>207 540</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-113 061	1	-103 112		
Administrationskostnader	-15 290		-14 845		
Fastighetsavgift/fastighetskatt	-13 135	-141 486	2	-13 095	-131 052

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	0			-7 558	
Planerat underhåll	0	0		-109 593	-117 151

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnad		-31 135			-31 135
---------	--	---------	--	--	---------

RÖRELSERESULTAT		41 114			-71 798
------------------------	--	--------	--	--	---------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	0			0	
Räntekostnader	-7 569	-7 569		-8 200	-8 200

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		33 545			-79 998
--	--	--------	--	--	---------

ÅRETS RESULTAT		<u>33 545</u>			<u>-79 998</u>
-----------------------	--	---------------	--	--	----------------

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2019	Not	2018	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnad	912 035	3	943 170	
Mark	16 000	928 035	16 000	959 170
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Övriga kortfristiga fordringar	86		87	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	14 162	14 248 4	13 750	13 837
Kassa och bank		176 035		191 325
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 118 318</u>		<u>1 164 332</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	25 600		25 600	
Yttre reparationsfond	45 782	71 382	74 844	100 444
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	6 706		57 642	
Årets resultat	33 545	40 251	-79 998	-22 356
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		938 293 5		969 293
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	31 000		31 000	
Leverantörsskulder	16 224		63 238	
Egna skatteskulder	1 056		1 095	
Uppl.kostnader/förutb.intäkter	3 462	6	2 721	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	16 650	68 392	18 897	116 951
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>1 118 318</u>		<u>1 164 332</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 3. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnaden	100 år
Stamreovering	50 år
Renovering	50 år
Takreovering	50 år
Fönsterreovering	50 år
Renovering trapphus	20 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK)

NOT NR 1

Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsskötsel	8 924	426
El	11 276	10 974
Värme	55 393	56 241
Vatten	10 243	8 883
Sophämtning	5 474	4 726
Försäkring	13 750	13 751
Förbrukningsinventarier	3 000	0
Övriga fastighetskostnader	<u>5 001</u>	<u>8 111</u>
SUMMA	<u>113 061</u>	<u>103 112</u>

NOT NR 2

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1954 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2018 uppgick till maximalt 1.337 kr/lgh och för 2019 maximalt 1377 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 3

Eriksberg 8:4

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Taxeringsvärde:	4 986 000	4 044 000
Byggnadsvärde	2 674 000	2 400 000
Markvärde	<u>2 312 000</u>	<u>1 644 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>4 986 000</u>	<u>4 044 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	4 361 000	3 403 000
Lokaler	625 000	641 000
Bokfört värde:	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Byggnader	264 000	264 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-188 795	-186 155
Årets avskrivningar	<u>-2 640</u>	<u>-2 640</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-191 435	-188 795
Utgående restvärde enligt plan	<u>72 565</u>	<u>75 205</u>
Stamrening	802 756	802 756
Ingående ackumulerade avskrivningar	-205 005	-188 950
Årets avskrivningar	<u>-16 055</u>	<u>-16 055</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-221 060	-205 005
Utgående restvärde enligt plan	<u>581 696</u>	<u>597 751</u>
Renovering	195 230	195 230
Ingående ackumulerade avskrivningar	-189 755	-185 851
Årets avskrivningar	<u>-3 904</u>	<u>-3 904</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-193 659	-189 755
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 571</u>	<u>5 475</u>
Takrening	110 000	110 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-44 275	-42 075
Årets avskrivningar	<u>-2 200</u>	<u>-2 200</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 475	-44 275
Utgående restvärde enligt plan	<u>63 525</u>	<u>65 725</u>
Fönsterrening	233 839	233 839
Ingående ackumulerade avskrivningar	-51 436	-46 760
Årets avskrivningar	<u>-4 676</u>	<u>-4 676</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 112	-51 436
Utgående restvärde enligt plan	<u>177 727</u>	<u>182 403</u>
Renovering trapphus	33 211	33 211
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 600	-14 940
Årets avskrivningar	<u>-1 660</u>	<u>-1 660</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 260	-16 600
Utgående restvärde enligt plan	<u>14 951</u>	<u>16 611</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>912 035</u>	<u>943 170</u>

NOT NR 4

Förutbet.kostn./uppl.intäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Förutbetald försäkring	14 162	13 750
SUMMA	14 162	13 750

NOT NR 5

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2022.10.19	0,900%	335 998
Nordea	2022.10.19	0,900%	633 295
SUMMA FASTIGHETSLÅN			969 293
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-31 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			938 293

NOT NR 6

Uppl. kostn./förutb.intäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Upplupen räntekostnad	1 833	1 150
Övriga upplupna kostnader	1 629	1 571
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	3 462	2 721

NOT NR 7

Ställda säkerheter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsinteckningar	1 235 000	1 235 000

Uppsala 2020 04 15

Malin Göteman



Barbro Sjölin-Nilsson



Helena Wilmar



REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den

Johan Alm

Brf Ericsgården

Budget 2020

	Budget 2020	Budget 2019	Utfall 2019
<u>Huvudintäkter</u>			
Årsavgifter	213 500	213 500	213 528
<u>Övriga intäkter</u>			
Övriga intäkter	0	0	207
<u>Kapitalintäkter</u>			
Ränteintäkter	0	0	0
Summa intäkter	213 500	213 500	213 735
<u>Drift/förvaltningskostnader</u>			
Fastighetsskötsel	1 000	1 000	8 924
Löpande underhåll	30 000	30 000	0
Periodiskt underhåll	0	0	0
Elektricitet	14 000	14 000	11 276
Uppvärmning	58 000	58 000	55 393
Vatten	14 500	10 000	10 243
Renhållning	7 000	7 000	5 474
Försäkringar	14 600	14 600	13 750
Fastighetsavgift	13 300	14 600	13 135
Förbrukningsinventarier	0	0	3 000
Redovisningstjänster	15 700	15 300	15 290
Övriga fastighetskostnader	7 000	7 000	5 001
<u>Personalkostnader/arvoden</u>			
Arvoden styr. o rev	0	0	0
Sociala avgifter	0	0	0
<u>Kapitalkostnader/avskrivningar</u>			
Avskrivningar	28 900	31 200	31 135
Räntekostnader	9 000	10 000	7 569
Summa kostnader	213 000	212 700	180 190
Årets resultat	500	800	33 545
<u>I resultatdispositionen</u>			
Avsättning yttre rep. fond	24 000	21 000	21 000
Resultat efter avsättning yttre fond	-23 500	-20 200	12 545