

Årsredovisning

Brf Pansarbilen

716401-3976

Styrelsen för Brf Pansarbilen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

?

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Pansarbilen, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan begränsning till tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun och är belägen i stadsdelen Kåbo i Uppsala på adresserna Banérgatan 6, 8 och 10.

Den gällande ekonomiska planen registrerades hos länsstyrelsen i Uppsala län 1986-11-27. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-11-24.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1986 fastigheten Uppsala Kåbo 51:1. På föreningens fastighet finns tre byggnader i tre plan samt källare. Byggnaderna uppfördes 1945 och består av 36 st bostadsrättslägenheter. I källarutrymmena finns två tvättstugor, en hobbylokal, cykelrum samt en tidigare samlingslokal som byggts om till gästrum. Föreningen har även två garage och 22 utomhusparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

18 st 2 rum och kök
9 st 3 rum och kök
9 st 4 rum och kök

Den totala arean för bostäderna uppgår till 2 605,5 kvm. Lokalernas area uppgår till 26 kvm enligt senaste fastighetstaxering. Markarean uppgår till 5 394 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 46 645 000 (f.g. år 36 041 000) kr, varav markvärdet motsvarar 23 000 000 (f.g. år 15 800 000) kr och byggnadsvärdet 23 645 000 (f.g. år 20 241 000) kr.

Under 2019 har fastigheten varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder. Därmed behöver boende inte teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar. Därtill ingår ansvarsförsäkring för styrelsens arbete.

Fastighetens tekniska status

Föreningens fastighet och byggnader bedöms vara i gott skick.

Större åtgärder som har utförts under senare år är:

- Dränering av grund på Banérgatan 10	2013-2014
- Ny serviceledning och asfaltering	2013-2014
- OVK samt eldstadskontroll	2013
- Byte av samtliga radiatorventiler och injustering värme	2014
- Målning av fönster	2014-2015
- Radonmätning	2015
- Byte av luftavfuktare i torkrum	2015
- Installation av nya armaturer i soprum samt LED-belysning	2015
- Byte av två källardörrar	2016
- Dränering av grund på Banérgatan 8	2016
- Byte av 2 st tvättmaskiner	2017
- Installation av fiber i fastigheten	2017
- Målning av källare och torkrum	2018
- Sotning, ventilationsrengöring och brandskyddskontroll	2018
- Stamspolning	2019
- Vattenskadad föreningslokal ombyggd till uthyrningsrum	2019

Under de kommande 10 åren beräknas de större underhållsåtgärderna att bestå av underhåll av fasader och tak, byte av hänggrännor/stuprör, målning trapphus, byte av elinstallationer, omasfaltering, byte av tvättstugeutrustning och byte av fönster. Den stora delen av underhållet kostnadsmissigt utgörs av fasad- och takunderhållet samt byte av fönster. Det är i dagsläget oklart när åtgärderna ovan kommer att utföras. I och med att kostnaderna för framförallt fasadunderhållet ligger ganska nära i tiden är det sannolikt att föreningen kommer att behöva låna upp medel för att utföra denna åtgärd, vilket skulle medföra ökade räntekostnader och amorteringar.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning för yttre fastighetsunderhåll varje år ske med belopp som anges i föreningens underhållsplan. Rekommendationen i underhållsplanen är att avsättning ska ske med f.n. 494 000 kr per år. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal tecknade med PD Miljövårdsservice AB avseende fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel. Ren Jämt ansvarar för lokalvård. Det finns även ett serviceavtal tecknat med Siemens för styr- och reglerutrustning. Avseende ekonomisk förvaltning finns avtal tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Avtalet omfattar även förändret av föreningens lägenhetsförteckning.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-04-25 och påföljande konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

David Aarflot	Ledamot, ordförande
Per Eriksson	Ledamot
Natalie Kovaleff Malmenstedt	Ledamot
Anders Nygård	Ledamot
Cecilia Vesslén	Ledamot
Linda Wallström	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av ledamöterna två i förening.

Revisorer

Ann Mohlén Årling	Ordinarie
Kaj Eggers	Suppleant

Valberedning

Julie Hansen
Birgitta Larsson

Föreningens ekonomiska situation

Föreningens likvida medel har under året ökat, från 1 198 tkr vid årets ingång till 1 641 tkr vid årets utgång. Årets resultat visar på ett underskott på 227 tkr. Hänsyn bör då tas till att 312 tkr avser avskrivningar som endast påverkar resultatet och inte likvida medel. Föreningen är även mycket lågt belånad, vilket medför att låneutrymme finns för kommande större underhåll.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 3 560 350 kr. Föreningen amorterar f.n. årligen 73 800 kr. Kreditgivare är Nordea Hypotek AB. Belopp, räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not.

Föreningens skattesituation

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för lokalerna (garage). För lokaldelen är skattesatsen 1 % och beräkningsunderlaget utgörs f.n. av 2019 års fastställda lokaltaxeringsvärde.

För föreningens bostäder betalas kommunal fastighetsavgift. Beloppet per bostad uppgick under 2019 till 1 377 kr då föreningen betalar full avgift. För 2020 kommer avgiften att indexuppräknas till 1 429 kr per bostad. Skattemässigt har föreningen 35 bostäder då två bostadsrätter ägs och används av en medlem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter vattenskadan 2018 har föreningen bestämt sig för att bygga om den tidigare samlingslokalen till ett uthyrningsrum. Den totala kostnaden för återställning och uppbyggnad efter vattenskadan uppgår till ca 429 tkr.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 53 (f.g. år 52) medlemmar fördelade på 36 lägenheter. 3 medlemmar har tillkommit under året och 2 tidigare medlemmar har avflyttat. Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har 1 (f.g. år 3) överlåtelse skett. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 37 662 kr (f.g. år 42 562) kr.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan endast får ske efter att styrelsen har givit sitt samtycke och endast för en period om två år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken lägenheten ska hyras ut i andra hand. Föreningen har rätt att ta ut en avgift vid upplåtelse av bostadsrätt i andra hand.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen av bostadsrätten.

Styrelsen vill också informera om att myndigheternas och försäkringsbolagens krav innebär att förändringsarbeten i våtutrymmen måste utföras av personal och företag med godkänd behörighet. Detta föranleder styrelsen att uppmana bostadsrättshavare att spara fakturor och dokumentation rörande sådana arbeten så länge garantitiden gäller. För att underlätta detta i framtiden skall styrelsen kontaktas och informeras före ett arbete gällande våtutrymmen eller omfattande renovering av lägenheten i övrigt påbörjas.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 605	1 587	1 538	1 459	1 418	1 418
Resultat efter finansiella poster, tkr	-227	168	63	-641	-307	-104
Soliditet, %	61%	64%	63%	62%	66%	67%
Eget kapital, tkr	6 799	7 027	6 859	6 795	7 436	7 743
Taxeringsvärde, tkr	46 645	36 041	36 041	36 041	33 043	33 043
Årsavgift, kr/kvm bostadsarea	584	584	570	543	529	529
Elkostnad, kr/kvm bostadsarea	24	24	19	19	17	16
Värmekostnad, kr/kvm bostadsarea	120	122	123	126	131	122
Vattenkostnad, kr/kvm bostadsarea	28	28	23	23	25	25
Likvida medel vid årets utgång, tkr	1 641	1 198	772	659	573	595
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	3 560	3 634	3 727	3 883	3 535	3 573
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	1 366	1 395	1 430	1 490	1 357	1 371
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	7,63%	10,08%	10,34%	10,77%	10,70%	10,81%
Genomsnittlig skuldränta, %	1,35%	1,15%	0,94%	0,91%	1,10%	2,14%
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	190	190	190	90	90	90
lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	-43	-84	-209	-169	-99	-281
Antal överlåtelse	1	3	4	4	2	6
Köpeskilling/kvm bostadsarea	37 662	42 562	41 248	38 095	42 623	32 509

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 413 000	1 980 813	769 815	694 896	168 335
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				168 335	-168 335
Reservering yttre fond			494 000	-494 000	
lanspråktagande yttre fond			-111 124	111 124	
Årets resultat					-227 484
Belopp vid årets utgång	3 413 000	1 980 813	1 152 691	480 354	-227 484

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	480 354
Årets resultat	-227 484
<i>Summa</i>	<i>252 870</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	494 000
lanspråktagande av yttre fond	-74 343
Balanseras i ny räkning	-166 787
<i>Summa</i>	<i>252 870</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 604 618	1 586 854
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 604 618	1 586 854
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-1 359 782	-962 200
Övriga externa kostnader	6	-80 852	-62 615
Personalkostnader	7	-30 860	-29 168
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-312 165	-322 016
Summa rörelsekostnader		-1 783 659	-1 375 999
Rörelseresultat		-179 041	210 855
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 443	-42 520
Summa finansiella poster		-48 443	-42 520
Resultat efter finansiella poster		-227 484	168 335
Resultat före skatt		-227 484	168 335
Årets resultat		-227 484	168 335

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	9 223 639	9 521 176
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	9, 10	91 410	106 038
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>9 315 049</i>	<i>9 627 214</i>
Summa anläggningstillgångar		9 315 049	9 627 214
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19 122	15 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 990	80 619
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>103 112</i>	<i>96 402</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 640 758	1 198 042
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 640 758</i>	<i>1 198 042</i>
Summa omsättningstillgångar		1 743 870	1 294 444
SUMMA TILLGÅNGAR		11 058 919	10 921 658

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 413 000	3 413 000
Upplåtelseavgifter		1 980 813	1 980 813
Fond för yttre underhåll		1 152 691	769 815
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>6 546 504</i>	<i>6 163 628</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		480 354	694 896
Årets resultat		-227 484	168 335
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>252 870</i>	<i>863 231</i>
Summa eget kapital		6 799 374	7 026 859
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	3 486 550	3 560 350
Summa långfristiga skulder		3 486 550	3 560 350
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	73 800	73 800
Leverantörsskulder		525 809	109 878
Skatteskulder		2 313	873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		171 073	149 898
Summa kortfristiga skulder		772 995	334 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 058 919	10 921 658

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	2,70	37
Inventarier, verktyg och installationer	10-20	10-20
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	3,03-5	20-33

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 520 694	1 520 694
Hysesintäkter lokaler	4 560	4 810
Hysesintäkter garage	18 000	14 125
Hysesintäkter parkeringsplatser	38 460	38 460
Hysesintäkter övrigt	7 920	7 920
Avgift andrahandsuthyrning	15 029	898
Öres- och kronutjämning	-45	-53
Summa	1 604 618	1 586 854

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2019	2018
Reparationer bostäder	-	-13 146
Reparation översvämning källare	-428 734	-14 327
Dörrar och lås invändigt	-311	-4 504
Värme	-	-3 216
Tvättstuga	-4 063	-
Vatten & avlopp	-18 530	-
Garage- och p-platser	-3 573	-
Planteringar, träd och buskar	-2 083	-3 823
Summa	-457 294	-39 016

Not 4	Planerat periodiskt underhåll	2019	2018
	Lokaler för eget bruk, målning	-	-58 000
	Stamspolning och fräsning rör	-74 343	-
	Övrigt	-	-53 124
	Summa	-74 343	-111 124

Övrigt är för 2018 samlingsfaktura för brandskyddskontroll, sotning och ventilationsrengöring.

Not 5	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och städning	-157 890	-152 891
	Övriga serviceavtal	-6 205	-5 730
	Fastighetsel	-62 791	-62 398
	Uppvärmning	-311 995	-316 821
	Vatten	-73 675	-72 134
	Sophämtning inklusive container/tippavgift	-68 139	-65 004
	Fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg	-46 329	-38 519
	Kabel-TV	-52 476	-51 358
	Fastighetsskatt/-avgift	-48 645	-47 205
	Summa	-828 145	-812 060

Övriga serviceavtal avser förvaring av huvudnyckel samt serviceavtal avseende styr- och reglerutrustning.

Not 6	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förbrukningsinventarier	-14 306	-
	Förbrukningsmaterial	-4 705	-1 385
	Kontorsmaterial	-	-948
	Postbefordran	-2 700	-2 700
	Föreningsstämma och medlemsmöten	-	-894
	Ekonomisk förvaltning	-54 876	-53 252
	Övriga administrationskostnader	-700	-900
	Bankkostnader	-1 265	-1 457
	Övriga externa tjänster	-2 300	-
	Gåvor	-	-1 079
	Summa	-80 852	-62 615

Not 7	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	-23 250	-22 750
	Internrevisor	-931	-950
	Sociala avgifter	-6 679	-5 468
	Summa	-30 860	-29 168

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	13 781 612	13 781 612
	Utgående anskaffningsvärden	13 781 612	13 781 612
	Ingående avskrivningar	-4 260 436	-3 962 899
	Årets avskrivningar	-297 537	-297 537
	Utgående avskrivningar	-4 557 973	-4 260 436
	Redovisat värde	9 223 639	9 521 176
Not 9	Fastighetsförbättringar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	326 732	326 732
	Utgående anskaffningsvärden	326 732	326 732
	Ingående avskrivningar	-326 732	-316 881
	Årets avskrivningar	-	-9 851
	Utgående avskrivningar	-326 732	-326 732
	Redovisat värde	0	0
Not 10	Ombyggnationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	487 545	487 545
	Utgående anskaffningsvärden	487 545	487 545
	Ingående avskrivningar	-381 507	-366 879
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-14 628	-14 628
	Utgående avskrivningar	-396 135	-381 507
	Redovisat värde	91 410	106 038
Not 11	Fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea Hypotek, 1,75 %, bundet tom 230315	1 831 570	1 869 530
	Nordea Hypotek, 0,92 %, bundet tom 210322	1 728 780	1 764 620
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom 1 år)	-73 800	-73 800
	Summa	3 486 550	3 560 350

Not 12	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 406 000	13 406 000
	Summa ställda säkerheter	13 406 000	13 406 000

UNDERSKRIFTER


Uppsala 12/03-2020

David Aarflot



Natalie Kovaleff Malmenstedt


Anders Nygård


Per Eriksson


Cecilia Vesslén

Min revisionsberättelse har lämnats 10/4, 2020


Ann Mohlén Arling
Revisor