

Årsredovisning

Brf Pansarbilen

716401-3976

Styrelsen för Brf Pansarbilen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 kr, varav markvärdet motsvarar 23 000 000 kr och byggnadsvärdet 23 645 000 kr.

Under 2020 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 två 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
- Byte värmexlare i undercentral 2020
- Utredningar fasad-, tak- och soprumsprojekt 2020

Under de kommande åren är det framförallt fasad- och takrenovering som är den stora posten i föreningens underhållsplan. Arbetet med detta har påbörjats under 2020 och kommer fortlöpa under åtminstone 2021. I och med att kostnaderna för detta 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 förandet av föreningens lägenhetsförteckning.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-04 och påföljande konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

David Aarflot	Ledamot, ordförande
Per Eriksson	Ledamot
Bodil Bjernald	Ledamot
Anders Nygård	Ledamot
Göran Lide	Ledamot
Linda Wallström	Suppleant

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

Revisorer

Natalie Kovaleff Malmenstedt	Ordinarie
Kaj Eggers	Suppleant

Valberedning

Birgitta Larsson
Oskar Berg

Föreningens ekonomiska situation

Föreningens likvida medel har under året minskat, från 1 641 tkr vid årets ingång till 1 497 tkr vid årets utgång. Årets resultat visar på ett underskott på 59 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 3 486 550 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 2020 till 1 429 kr då föreningen betalar full avgift. För 2021 kommer avgiften att indexuppräknas till 1 459 kr per bostad. Skattemässigt har föreningen 35 bostäder då två bostadsrätter är sammanslagna och ägs och används av en medlem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har påbörjat ett omfattande arbete med renovering av fasader och tak. Från den första juli höjdes hyran för parkeringarna. Ny beräkningsmetod av vattenkostnaden från Uppsala Vatten AB har ökat på föreningens kostnad för vatten kraftigt.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 53 (f.g. år 53) medlemmar fördelade på 36 lägenheter. Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har 6 (f.g. år 1) överlåtelse skett. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 41 128 kr (f.g. år 37 662) 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

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 604	1 605	1 587	1 538	1 459	1 418
Resultat efter finansiella poster, tkr	-59	-227	168	63	-641	-307
Soliditet, %	64%	61%	64%	63%	62%	66%
Eget kapital, tkr	6 740	6 799	7 027	6 859	6 795	7 436
Taxeringsvärde, tkr	46 645	46 645	36 041	36 041	36 041	33 043
Årsavgift, kr/kvm bostadsarea	584	584	584	570	543	529
Elkostnad, kr/kvm bostadsarea	23	24	24	19	19	17
Värmekostnad, kr/kvm bostadsarea	114	120	122	123	126	131
Vattenkostnad, kr/kvm bostadsarea	42	28	28	23	23	25
Likvida medel vid årets utgång, tkr	1 497	1 641	1 198	772	659	573
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	3 487	3 560	3 634	3 727	3 883	3 535
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	1 338	1 366	1 395	1 430	1 490	1 357
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	7,47%	7,63%	10,08%	10,34%	10,77%	10,70%
Genomsnittlig skuldränta, %	1,43%	1,35%	1,15%	0,94%	0,91%	1,10%
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	190	190	190	190	90	90
lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	-29	-43	-84	-209	-169	-99
Antal överlåtelse	6	1	3	4	4	2
Köpeskilling/kvm bostadsarea	41 128	37 662	42 562	41 248	38 095	42 623

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	1 152 691	480 354	-227 484
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-227 484	227 484
Reservering yttre fond			494 000	-494 000	
lanspråktagande yttre fond			-74 343	74 343	
Årets resultat					-59 264
Belopp vid årets utgång	3 413 000	1 980 813	1 572 348	-166 787	-59 264

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-166 787
Årets resultat	-59 264
<i>Summa</i>	<i>-226 051</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	494 000
lanspråktagande av yttre fond	-232 200
Balanseras i ny räkning	-487 851
<i>Summa</i>	<i>-226 051</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 603 796	1 604 618
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 603 796	1 604 618
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-1 172 595	-1 359 782
Övriga externa kostnader	6	-93 671	-80 852
Personalkostnader	7	-34 203	-30 860
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-312 165	-312 165
Summa rörelsekostnader		-1 612 634	-1 783 659
Rörelseresultat		-8 838	-179 041
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 426	-48 443
Summa finansiella poster		-50 426	-48 443
Resultat efter finansiella poster		-59 264	-227 484
Resultat före skatt		-59 264	-227 484
Årets resultat		-59 264	-227 484

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	8 926 102	9 223 639
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	9	76 782	91 410
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>9 002 884</i>	<i>9 315 049</i>
Summa anläggningstillgångar		9 002 884	9 315 049
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21 021	19 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 854	83 990
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>56 875</i>	<i>103 112</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 496 712	1 640 758
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 496 712</i>	<i>1 640 758</i>
Summa omsättningstillgångar		1 553 587	1 743 870
SUMMA TILLGÅNGAR		10 556 471	11 058 919

		2020-12-31	2019-12-31
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		1 572 348	1 152 691
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>6 966 161</i>	<i>6 546 504</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-166 787	480 354
Årets resultat		-59 264	-227 484
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-226 051</i>	<i>252 870</i>
Summa eget kapital		6 740 110	6 799 374
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	1 755 650	3 486 550
Summa långfristiga skulder		1 755 650	3 486 550
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	1 730 900	73 800
Leverantörsskulder		162 866	525 809
Skatteskulder		4 133	2 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		162 812	171 073
Summa kortfristiga skulder		2 060 711	772 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 556 471	11 058 919

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 520 694	1 520 694
Hysesintäkter lokaler	4 560	4 560
Hysesintäkter garage	18 000	18 000
Hysesintäkter parkeringsplatser	43 740	38 460
Hysesintäkter övrigt	7 920	7 920
Övernattnings-/gästlägenhet	4 600	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 336	15 029
Öres- och kronutjämnning	-54	-45
Summa	1 603 796	1 604 618

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2020	2019
Reparationer bostäder	-21 477	-
Reparation översvämning källare	-	-428 734
Dörrar och lås invändigt	-15 588	-311
Tvättstuga	-11 579	-4 063
Vatten & avlopp	-17 845	-18 530
Garage- och p-platser	-	-3 573
Planteringar, träd och buskar	-17 990	-2 083
Summa	-84 479	-457 294

Not 4	Planerat periodiskt underhåll	2020	2019
	Byte värmväxlare undercentral	-112 300	-
	Fasad-, takrenovering och soprum	-119 900	-
	Stamspolning och fräsning rör	-	-74 343
	Summa	-232 200	-74 343

Not 5	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och städning	-161 126	-157 890
	Övriga serviceavtal	-5 986	-6 205
	Fastighetsel	-58 700	-62 791
	Uppvärmning	-297 304	-311 995
	Vatten	-109 776	-73 675
	Sophämtning inklusive container/tippavgift	-70 148	-68 139
	Fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg	-48 642	-46 329
	Kabel-TV	-53 769	-52 476
	Fastighetsskatt/-avgift	-50 465	-48 645
	Summa	-855 916	-828 145

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

Not 6	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Förbrukningsinventarier	-11 344	-14 306
	Förbrukningsmaterial	-2 780	-4 705
	Postbefordran	-2 700	-2 700
	Föreningsstämma och medlemsmöten	-1 741	-
	Ekonomisk förvaltning	-57 000	-54 876
	Övriga administrationskostnader	-1 000	-700
	Bankkostnader	-1 531	-1 265
	Övriga externa tjänster	-15 575	-2 300
	Summa	-93 671	-80 852

trädgårdsmöten

Not 7	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	-23 650	-23 250
	Internrevisor	-950	-931
	Sociala avgifter	-9 603	-6 679
	Summa	-34 203	-30 860

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	13 781 612	13 781 612
	Utgående anskaffningsvärden	13 781 612	13 781 612
	Ingående avskrivningar	-4 557 973	-4 260 436
	Årets avskrivningar	-297 537	-297 537
	Utgående avskrivningar	-4 855 510	-4 557 973
	Redovisat värde	8 926 102	9 223 639
Not 9	Ombyggnationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	487 545	487 545
	Utgående anskaffningsvärden	487 545	487 545
	Ingående avskrivningar	-396 135	-381 507
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-14 628	-14 628
	Utgående avskrivningar	-410 763	-396 135
	Redovisat värde	76 782	91 410
Not 10	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31
	Nordea Hypotek, 1,75 %, bundet tom 230315	1 793 610	1 831 570
	Nordea Hypotek, 0,92 %, bundet tom 210322	1 692 940	1 728 780
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom 1 år)	-1 730 900	-73 800
	Summa	1 755 650	3 486 550

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5 måste numera lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristigt. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer ersättas av ett eller flera nya lån.

Föreningens löpande amortering är 73 800 kr per år.

Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 406 000	13 406 000
	Summa ställda säkerheter	13 406 000	13 406 000

UNDERSKRIFTER

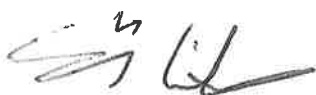
Uppsala 215 - 2021



David Aarflot



Per Eriksson



Göran Lide

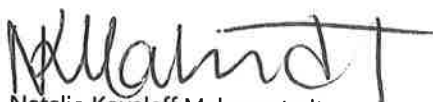


Bodil Bjernald



Anders Nygård

Min revisionsberättelse har lämnats 20 / 5



Natalie Kovaleff Malmenstedt
Revisor

Till Årsmötet i BRF Pansarbilen
Organisations nr 716401 - 3976

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2020 i BRF pansarbilen. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

2021-05-20



Natalie K. Malmenstedt