

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fjalar 4

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Inger Margareta Smedshammar	Ordförande
Björn Gunnar Carling	Ledamot
Bengt Anders Engvall	Ledamot
Gun Britt-Marie Söder	Ledamot
Anna Maria Vall	Ledamot

Emelie Saga Marianne Arvestål	Suppleant
Hannes Gunnar Brorsson	Suppleant
Anna Veronica Gillgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mattias Eklöf	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Martina Aldven
Carsten Angsmark Sammankallande
Ture Ålander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsängen 14:4	1957	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

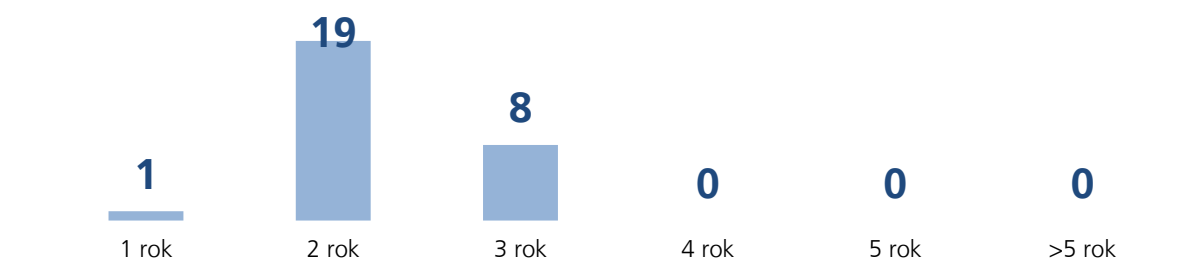
Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 377 m², varav 1 891 m² utgör lägenhetsyta och 486 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter och 5 lokaler med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Konstaffär	104 m ²	Tills vidare
Secondhandbutik	115 m ²	Tills vidare
Livsmedelsbutik	186 m ²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av yttertak	2019	Nödvändig renovering
Takfönster lgh 25	2019	Nödvändigt byte
Sopskåp	2018	Nybyggnation
Cykelställ m tak	2018	Nybyggnation
Byte av panncentral	2017	Stort renoveringsbehov
Stamspolning	2017	
Målning av staket	2017	
Ny grind mot Kungsgatan	2017	Byte från trägrind
Anslutning till fibernät	2017	
Dränering runt huset	2017	Brott på dagvattenledning, fuktskador
Byte av avloppsrör i källaren	2016	Sönderfrätt rör
Byte av till- och frånluftsystem i lokalerna	2016	Pga icke godkänd OVK samt tidigare felinstallation
Planerat underhåll	År	
Entredörrar m.m.	2020	
Sockel	2020	
Balkonger	2020	
Butiksfönster	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Underhållsavtal - årlig översyn tvättstuga	Upplands Tvätt och Kylservice
Hissunderhåll	Kone
Parkeringsövervakning	Parkia
Snöskottning	Upplands fastighetsservice i Uppsala
Service ventilation/OVK	Upplands Ventilationstjänst
Fastighetsskötsel	Upplands fastighetsservice i Uppsala
Nyckelhantering	Certego

Föreningens ekonomi

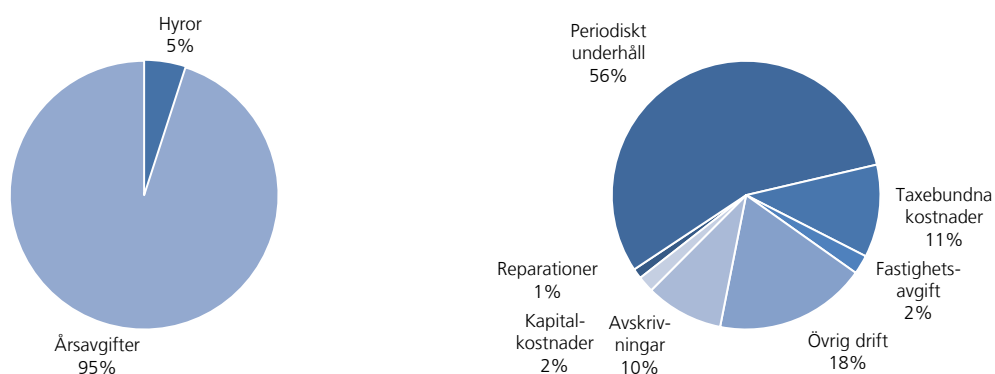
Nytt lån 2,475,000 kr i samband med takrenovering

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 176 888	1 530 977
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 608 782	1 559 601
Finansiella intäkter	5	32
Minskning kortfristiga fordringar	0	60
Ökning av långfristiga skulder	2 340 184	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	6 835
	3 948 971	1 566 528
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 755 866	1 248 097
Finansiella kostnader	84 352	75 204
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	462 500
Ökning av kortfristiga fordringar	60	0
Minskning av långfristiga skulder	0	134 816
Minskning av kortfristiga skulder	26 112	0
	3 866 389	1 920 617
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 259 469	1 176 888
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	82 582	-354 089

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av tak

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Medlemslokaler: 5 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	659	641	627	597
Hyror/m ² hyresrättsyta	470	179	176	177
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 178	2 163	2 221	1 403
Elkostnad/m ² totalyta	27	28	24	21
Värmekostnad/m ² totalyta	124	119	121	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	23	19	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	30	34	33
Soliditet (%)	0	0	0	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 629	-66	-1 960	-1 214
Nettoomsättning (tkr)	1 606	1 559	1 521	1 449

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 891 m² bostäder och 486 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	338 247	0	0	338 247
Fond för yttre underhåll	364 585	195 600	-26 615	195 600
S:a bundet eget kapital	702 832	195 600	-26 615	533 847
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 380 170	-195 600	-39 534	-2 145 036
Årets resultat	-2 628 840	-2 628 840	66 149	-66 149
S:a ansamlad förlust	-5 009 010	-2 824 440	26 615	-2 211 185
S:a eget kapital	-4 306 178	-2 628 840	0	-1 677 338

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 628 840
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 184 569
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-195 600</u>
summa balanserat resultat	-5 009 009

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>364 585</u>
-4 644 424

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 605 626	1 559 420
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 156	181
Summa rörelseintäkter		1 608 782	1 559 601
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 359 280	-728 774
Övriga externa kostnader	Not 5	-322 826	-442 805
Personalkostnader	Not 6	-73 760	-76 518
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-397 409	-302 482
Summa rörelsekostnader		-4 153 275	-1 550 579
RÖRELSERESULTAT		-2 544 493	9 023
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 352	-75 204
Summa finansiella poster		-84 347	-75 172
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 628 840	-66 149
ÅRETS RESULTAT		-2 628 840	-66 149

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 017 838	2 415 247
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 017 838	2 415 247
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 017 838	2 415 247
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 267 596	1 185 015
Summa kortfristiga fordringar		1 267 656	1 185 015
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 267 656	1 185 015
SUMMA TILLGÅNGAR		3 285 494	3 600 261

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		338 247	338 247
Fond för yttre underhåll	Not 11	364 585	195 600
Summa bundet eget kapital		702 832	533 847
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 380 170	-2 145 036
Årets resultat		-2 628 840	-66 149
Summa fritt eget kapital		-5 009 010	-2 211 185
SUMMA EGET KAPITAL		-4 306 178	-1 677 338
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 681 426	4 355 926
Summa långfristiga skulder		6 681 426	4 355 926
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	643 955	629 271
Leverantörsskulder		68 306	53 214
Skatteskulder		4 740	1 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	193 245	237 878
Summa kortfristiga skulder		910 246	921 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 285 494	3 600 261

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	74 år	74 år
Fastighetsförbättringar stambyte	30 år	30 år
Trädgårdsanläggning	20 år	20 år
Cykelställ med tak	30 år	30 år
Sophus	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 122 876	1 092 843
Årsavgifter - lokaler	395 940	385 350
Hyror lokaler	33 824	33 213
Hyror parkering	45 790	42 900
Vattenintäkter	0	1 503
Avgift andrahandsuthyrning	7 200	3 600
Öresutjämning	-3	12
	1 605 626	1 559 420

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	3 156	181
	3 156	181

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel/entreprenad	189 076	0
	Snöröjning/sandning	3 912	1 170
	OVK Obl. Ventilationskontroll	48 168	0
	Hissbesiktning	2 050	2 025
	Myndighetstillsyn	6 094	0
	Gemensamma utrymmen	250	0
	Garage	18 348	0
	Gård	4 732	996
	Serviceavtal	39 528	23 117
	Förbrukningsmateriel	19 493	1 176
		331 651	28 484
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	2 953
	Lås	182	5 375
	VVS	2 683	3 116
	Elinstallationer	0	1 113
	Hiss	0	7 260
	Tak	0	11 938
	Vattenskada	50 087	28 917
		52 952	60 672
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	12 051
	VVS	0	14 564
	Ventilation	20 456	0
	Elinstallationer	17 766	0
	Tak	2 319 481	0
		2 357 703	26 615
	Taxebundna kostnader		
	El	65 190	69 309
	Värme	295 532	295 409
	Vatten	65 306	58 057
	Sophämtning/renhållning	46 896	46 144
		472 924	468 919
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 634	41 112
	Kabel-TV	0	7 986
		45 634	49 098
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	98 416	94 986
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 359 280	728 774

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	612
	Tele- och datakommunikation	4 641	186
	Juridiska åtgärder	25 781	51 064
	Hysesförluster	2 668	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 625	16 125
	Föreningskostnader	30 085	23 123
	Styrelseomkostnader	0	149
	Fritids- och trivselkostnader	1 255	175
	Förvaltningsarvode	56 068	237 638
	Administration	32 647	6 289
	Konsultarvode	139 262	102 363
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 180	5 080
		322 826	442 805

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	13 760	16 518
		73 760	76 518

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	26 500	26 500
	Förbättringar	337 413	246 440
	Markanläggning	33 496	29 542
		397 409	302 482

Skillnaden i avskrivningskostnaderna för fastighetsförbättringarna avser en retroaktiv justering.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 202 284	9 739 784
	Nyanskaffningar	0	462 500
	Utgående anskaffningsvärde	10 202 284	10 202 284
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 787 037	-7 484 556
	Årets avskrivningar enligt plan	-397 409	-302 482
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 184 446	-7 787 037
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 017 838	2 415 247
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	173 000	173 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 256 000	19 324 000
	Taxeringsvärde mark	21 730 000	15 631 000
		42 986 000	34 955 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 000 000	29 200 000
	Lokaler	5 986 000	5 755 000
		42 986 000	34 955 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	138 712	138 712
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	138 712	138 712
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-138 712	-138 712
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-138 712	-138 712
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	8 127	8 127
	Klientmedel hos SBC	1 259 469	1 176 888
		1 267 596	1 185 015

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	195 600	293 779
	Reservering enligt stadgar	195 600	195 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-26 615	-293 779
	Vid årets slut	364 585	195 600

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,340 %	887 676	897 676	2022-06-01
	Handelsbanken	1,100 %	494 455	529 771	2020-03-04
	Handelsbanken	1,350 %	1 780 000	1 860 000	2021-03-01
	Handelsbanken	1,440 %	888 250	897 750	2023-06-01
	Handelsbanken	1,500 %	800 000	800 000	2023-06-01
	Handelsbanken	1,100 %	2 475 000	0	2024-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		7 325 381	4 985 197	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-643 955	-629 271	
			6 681 426	4 355 926	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 401 301 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 451 900	6 136 900

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	60 000	60 000
	Sociala avgifter	18 852	18 852
	Ränta	4 665	2 570
	Avgifter och hyror	109 728	156 456
		193 245	237 878

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Målning av balkongparti, butiksfönster, dörrar till ventilation, entrédörrar, slagportar samt omputsning av sockel

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den / 2020

Inger Margareta Smedshammar
Ordförande

Björn Gunnar Carling
Ledamot

Bengt Anders Engvall
Ledamot

Gun Britt-Marie Söder
Ledamot

Anna Maria Vall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor