

Årsredovisning
för
Brf Kungsängsliljan

716401-3018

Räkenskapsåret

2020 4

Styrelsen för Brf Kungsängsliljan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-24.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kungsängen 11:10 bebyggdes 1985 och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 97 lägenheter och 3 lokaler, varav 3 lokaler är hyresrätter.

Dessutom finns tillgång till 9 garage- och 11 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

12	st 1 rum och kök		
02	st 2 rum och kokvrå		
16	st 2 rum och kök		
41	st 2 1/2 rum och kök		
12	st 3 1/2 rum och kök		
14	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 7437,9 m2	Total lokalyta: 777,9 m2

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Kontorslokal	117,9	Tills vidare
Butik	57,0	Tills vidare
Restaurang	603,0	Tills vidare

Fastigheten har åsatts värdeår 1984.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 41 510 302 (41 510 302) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-03 bestått av:

Ordinarie
Kurt Ekelund
Anne-Catherine Matsson
Outi Lundén
Fredrik Attefall

Suppleanter
Lottie Bellsand
Michael Hakalax
Gabriella Strandberg

Revisorer
Ordinarie Linda Sandler Folkesson Råd & Revision AB
Suppleant Patrik Lager Folkesson Råd & Revision AB

Valberedning
Nils-Ivar Isaksson Sammankallande
Ingrid Kallin

Styrelsen har under året haft 8 stycken protokollförda sammanträden samt 4 beslut per capsulam. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB (fd RB Fastighetsägare AB), en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice AB som även svarat för underhållet av gården; en gemensamhetsanläggning som ägs av föreningen tillsammans med Brf Sigurd. Förvaltare har varit HSB/Mikael Norell, som under året ersatts av Mattias Swanesjö. Städningen har ombesörjts av Glans och Fresh i Sverige AB.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pandemin har i betydande omfattning satt sin prägel på verksamheten. Styrelsen har i samråd med styrelsen för Kungsängsliljorna ekonomisk förening (EF) beslutat om restriktioner när det gäller verksamheten i restaurangen och övriga allmänna utrymmen. De ekonomiska konsekvenserna för EF genom bortfall av gäster i matsalen, stängda gästrum samt mest betydelsefullt att Rotary har upphört med sina lunchmöten i restaurangen har varit betydande. Indirekt har detta drabbat föreningen genom att det varit nödvändigt att överta vissa mindre utgifter särskilt tidningsprenumerationerna. EF har sett sig nödsakade att minska antalet arbetstimmar i matsalen från 3,0 till 2,5 tjänster. Detta har lösts genom att Annett Rennhofer från och med oktober arbetar för föreningen som vicevärd på halvtid med bibehållen anställning hos EF. Konstruktionen har visat sig fungera väl och svarar mot det behov av särskilda insatser för de boende som ökat under senare år i kombination med ökat administrativt stöd till styrelsen.

2020 års föreningsstämma genomfördes i juni med tillämpning av den tillfälliga lagstiftningen med ökade möjligheter när det gäller poströstning och ombudsförfarande.

Underhållsplanen inklusive en konditionsanalys har uppdaterats med stöd av HSB och föreligger i form av en rullande femårsplan. Föreningen har i detta sammanhang bedömt att det ännu inte är nödvändigt att övergå till så kallad K3-redovisning med komponentavskrivning.

Nio lägenheter (nio år 2019) har bytt ägare under året.

Föreningens lån uppgick vid årsskiftet till knappt 33 miljoner kronor. Räntekostnaderna fortsätter att minska genom lägre räntekostnader när äldre lån omsätts samt genom amorteringar. Nuvarande räntebelastning bedöms dock inte kunna minska ytterligare vid kommande omsättningar eftersom den genomsnittliga räntan numer uppgår till under 1 %.

Den goda likviditeten samt att föreningen de senaste fem åren har amorterat närmare 9 miljoner kronor ledde till styrelsebeslutet att december månad skulle vara avgiftsfri. Styrelsen markerade i anslutning till beslutet att detta var av engångskaraktär.

Löpande reparationer/underhåll har utförts till en kostnad av 606 tkr, varav 45 tkr avser hissar samt det övriga beloppet fördelas på allmänna reparationsinsatser. Beloppet har tidigare stadigt ökat (år 2019 uppgick posten till 739 tkr) och förhoppningsvis utgör årets resultat ett positivt trendbrott. Ett antal fuktskador har inträffat under året, varav en gällde en översvämning av dagvatten i den källarlokal som hyrs av Förenade Care. Den senare skadan (kostnad ca 150 tkr) täcktes i huvudsak av föreningens försäkring. En mindre ombyggnad för att förhindra ytterligare skador (kostnad ca 45) föll i sin helhet på föreningen.

De planlagda investeringarna som genomförts inom underhållsplanen är nya torkskåp och byte av armaturen i de allmänna utrymmena (huvuddelen). Därtill kom två större objekt utanför underhållsplanen; delfinansiering av en ny lekplats (brf Sigurd) samt en ny kokgryta till köket (tillfördes avskrivningsunderlaget). Den totala kostnaden för de planlagda investeringarna uppgick till 848 tkr inom budgetramen 900 tkr.

Utfallet för driftkostnaderna ligger sammantaget något lägre än budget. Tydliga lägre utfall gäller de driftkostnader som är beroende av väderleken; El och Uppvärmning.

Noteras i övrigt att kostnaden för revision båda åren 2019-2020 var ca 20 tkr högre än föregående år. Skälet var att en medlem inför 2018 och 2019 års bokslut lämnat in ett underlag till revisorn med 22 respektive 7 punkter med klagomål och synpunkter på styrelsen/styrelserna arbete under perioden 2015-2019. Den högre kostnaden var föranledd av revisorns genomgång och dialog med styrelsen rörande de olika punkterna. Inget av klagomålen föranledde någon kommentar av revisorn i anslutning till revisionsberättelsen för 2018 eller 2019.

U

Resultatet; ett överskott på 563 tkr, i kombination med den fortsatta goda likviditeten (kassa/bank ca 2.245 tkr) innebär att föreningens ekonomi kan bedömas som väl konsoliderad. Detta innebär att föreningen står väl rustad inför framtiden även om underhållsplanen innehåller ett antal tunga investeringar de kommande åren såsom fönsterrenoveringar, byte av fläktaggregat med kylfunktion samt insatser i kök och tvättstugor.

Föreningens redovisningsbyrå Simpleko har i samband med sin nya kundportal avslutat sitt avräkningskonto med föreningen som istället öppnat ett konto inklusive bankgiro med SEB. Övergången har tyvärr inte varit problemfri såväl när det gäller föreningen och EF. Det nya systemet innebär dock bättre möjligheter för medlemmarna att följa sina transaktioner men kräver ett visst mått av datamognad.

Föreningen har tillsammans med EF etablerat en hemsida med en öppen del och en del som endast är tillgänglig för medlemmarna.

COM HEM övergick under året till ett enbart digitalt TV-utbud. Förändringen innebar inte några större problem för de flesta av medlemmarna.

Medlemsinformation

Styrelsen har beviljat tre andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelser.

Föreningen hade vid årets slut 101 (1/1 2020:106) fysiska medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Genomsnittlig avgift per 2020-01-01 uppgår till 888 kr/kvm och år

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021= 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	6 285	6 824	6 821	6 821
Resultat efter finansiella poster (tkr)	563	1 361	838	288
Soliditet (%)	40,3	39,1	36,3	35,0
Kassalikviditet (%)	94,6	89,6	94,8	92,9
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	250	250	250	250
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	10 700	10 450	10 200	9 950
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	888	888	888	888
Lån kronor per kvm yta	4 004	4 171	4 426	4 518

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 876 062	10 450 115	7 195 107	1 360 920
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			1 360 920	-1 360 920
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				563 478
Belopp vid årets utgång	3 876 062	10 700 115	8 306 027	563 478

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 306 027
årets vinst	563 478
	8 869 505
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	250 000
i ny räkning överföres	8 619 505
	8 869 505

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 284 688	6 824 172
Övriga rörelseintäkter		29 274	84 927
Summa rörelseintäkter		6 313 962	6 909 099
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-4 200 854	-3 966 369
Övriga externa kostnader	5	-373 632	-316 925
Personalkostnader	6	-189 151	-138 261
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-636 715	-630 874
Summa rörelsekostnader		-5 400 351	-5 052 428
Rörelseresultat		913 611	1 856 671
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-350 133	-495 751
Resultat efter finansiella poster		563 478	1 360 920
Resultat före skatt		563 478	1 360 920
Årets resultat		563 478	1 360 920

9

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	55 381 155	55 992 155
Inventarier, verktyg och installationer	8	196 902	63 072
Summa materiella anläggningstillgångar		55 578 057	56 055 227
Summa anläggningstillgångar		55 578 057	56 055 227
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		69 588	28
Övriga fordringar	9	101 891	2 177 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	202 611	98 555
Summa kortfristiga fordringar		374 090	2 275 674
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 244 520	150 014
Summa kassa och bank		2 244 520	150 014
Summa omsättningstillgångar		2 618 610	2 425 688
SUMMA TILLGÅNGAR		58 196 667	58 480 915

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 876 062	3 876 062
Yttre reparationsfond		10 700 115	10 450 115
Summa bundet eget kapital		14 576 177	14 326 177
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 306 027	7 195 107
Årets resultat		563 478	1 360 920
Summa fritt eget kapital		8 869 505	8 556 027
Summa eget kapital		23 445 682	22 882 204
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	31 981 440	32 892 840
Summa långfristiga skulder		31 981 440	32 892 840
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	910 906	1 374 834
Leverantörsskulder		786 596	211 466
Skatteskulder		39 512	24 859
Övriga skulder	13	208 706	272 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	823 825	822 466
Summa kortfristiga skulder		2 769 545	2 705 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 196 667	58 480 915

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*. (K2)
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	106 år
Inventarier	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	113 860	112 356
Hysesintäkter garage och p-platser	129 730	129 840
Årsavgifter bostäder	6 605 976	6 605 976
Hysesbortfall ./.	-37 200	-37 200
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 615	0
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	13 200	13 200
Öresutjämning	-25	-3
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	0	83 685
Försäkringsersättningar	0	1 245
Övriga fakturerade kostnader, momsregistrerade	13 684	0
Rabatter årsavgifter bostäder	-540 878	0
	6 313 962	6 909 099

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	606 416	739 202
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	847 690	380 955
	1 454 106	1 120 157

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	413 087	459 377
Besiktning / Serviceavtal	189 046	182 227
Bevakning	2 339	1 125
Yttre skötsel / Snöröjning	53 110	26 158
Fastighetsel	514 936	589 422
Uppvärmning	628 421	675 512
Vatten	236 479	238 637
Sophämtning	156 052	181 917
Fastighetsförsäkring	118 133	114 325
Självrisk/reparation försäkringsskador	53 544	0
Avgälder, arrenden och avgifter	110 040	110 040
Kabel-TV / Internet	73 907	74 862
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	197 653	192 609
	2 746 747	2 846 211

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	71 541	51 452
Revisionsarvode	38 874	38 404
Förvaltningsarvode	97 890	75 517
Övriga externa tjänster/kostnader	145 446	134 192
Övriga förbrukningsinventarier/material	19 880	17 360
	373 631	316 925

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	83 833	80 000
Mötesarvoden	0	1 500
Löner till lokalvårdare	20 000	22 000
Löner	48 342	0
Sociala avgifter	30 635	24 096
Lön övriga	0	10 665
Semesterersättning kollektivanställda	120	0
Förändring av semesterlöneskuld	6 221	0
	189 151	138 261

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	64 837 908	64 837 908
Ingående anskaffningsvärde mark	6 495 000	6 495 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 332 908	71 332 908
Ingående avskrivningar	-15 340 753	-14 729 753
Årets avskrivningar	-611 000	-611 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 951 753	-15 340 753
Utgående redovisat värde	55 381 155	55 992 155
Taxeringsvärden byggnader	79 613 000	79 613 000
Taxeringsvärden mark	80 291 000	80 291 000
	159 904 000	159 904 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	182 462	182 462
Inköp	159 545	
Försäljningar/utrangeringar	-83 092	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 915	182 462
Ingående avskrivningar	-119 390	-99 516
Försäljningar/utrangeringar	83 092	
Årets avskrivningar	-25 715	-19 874
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 013	-119 390
Utgående redovisat värde	196 902	63 072

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	50 967	50 967
Momsfordran	50 924	28 468
Andra kortfristiga fordringar	0	2 431
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	0	2 093 369
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	0	1 856
	101 891	2 177 091

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 997	48 138
Förutbetald kabel-TV	16 705	16 638
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 781	23 736
Förutbetald renhållningsavgift	41 900	10 044
Förutbetalda arvoden	23 228	0
	202 611	98 556

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,750	2024-08-23	8 668 708	8 902 166
Swedbank	1,200	2023-01-25	5 252 549	5 442 887
Swedbank	1,100	2025-01-24	7 360 345	8 111 877
Nordea	1,150	2021-01-20	11 610 744	11 810 744
			32 892 346	34 267 674
Kortfristig del av långfristig skuld			-910 906	-1 374 834

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 337 816 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	66 721 000	66 721 000
	66 721 000	66 721 000

ψ

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatter	16 293	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	11 373	0
Övriga skulder	4 700	76 526
Inre reparationsfond	168 277	179 634
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	7 590	16 087
Avräkning Panter	473	0
	208 706	272 247

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	42 501
Upplupna sociala avgifter	1 955	11 000
Upplupna räntekostnader	45 408	56 690
Förskottsbetalda hyror och avgifter	562 029	553 959
Upplupna uppvärmningskostnader	82 310	87 757
Upplupna elavgifter	46 134	52 560
Upplupna reparationer och underhåll	55 185	0
Beräknat arvode för revision	18 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 585	0
Upplupna semesterlöner	6 221	0
	823 827	822 467

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget att rapportera gällande väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

U

Uppsala 2021-04-02



Kurt Ekelund


Anne-Catherine Matsson


Outi Lundén

Fredrik Attefall

Min revisionsberättelse har lämnats . 2021-05-11


Linda Sandler
Auktoriserad revisor