

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viktor

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2017 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

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 1946-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1946-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-23 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

Sanna Johanna Elfström	Ordförande
Jennie Maria Barron	Ledamot
Megan Lindsay Case	Ledamot
Ebba Sophie Margareta Dahlén	Ledamot
Johan Martin Danielson	Ledamot

Konstantin Andreev	Suppleant
Emma Wännström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Jonasson	Ordinarie Extern	BOREV Revisionsbyrå AB
----------------	------------------	------------------------

Valberedning

Gunilla Hultén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvarngärdet 12:3	1946	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

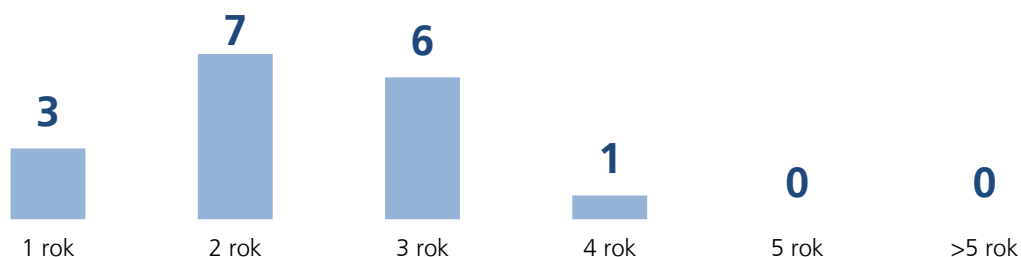
Fastigheten bebyggdes 1946 - 1947 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 080 m², varav 1 080 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal

Tvättstuga

Hobbyrum

Cykelrum

Kommentar

Samlingslokal med kök och
möjlighet till övernattnig.

Bokningsbar tvättstuga, torkrum
och mangelrum.

Lokal med redskap med möjlighet
att utföra enklare snickerier.

Rum där föreningens medlemmar
kan ställa sina cyklar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av husgrund	2020	
Radonmätning	2020	I samtliga uppmätta utrymmen understiger årsmedelvärdena med god marginal den referensnivå om 200Bq/m ³ som anges i Strålsäkerhetsmyndighetens riktlinjer.
Brandskyddskontroll	2020	Okulär kontroll av eldstäder utförd utan anmärkning
Byte av tvättmaskin	2020	En av föreningens två tvättmaskiner byttes ut
Energideklaration	2020	
Målning av takfot	2019	
Puts av fasad	2019	
Rörstammar	2017	VA-spolning hela huset
Dagvattenbrunnar	2017	Filmning och rensning
Tvättstuga	2015	Utbyte av gamla maskiner
Trapphus	2012	Målning och renovering
Parkering	2011	Anläggning av parkering. Åtta parkeringsplatser står nu till medlemmarnas förfogande.
Säkerhetsdörrar	2011	Installation av nya säkerhetsdörrar
Samlingslokal	2007	Nytt kök, parkettgolv, målning av väggar och tak
Tak	2005	Omläggning av tak 1993, ommålning 2005
Fönster	2004	Nya treglasfönster
Spa/bastu	2004	Arbete påbörjades då golvbrunnar och golvvärme installerades
Balkongdörrar	2004	Nya balkongdörrar
Elstambyte	2003	
Rörstambyte	2003	
Ventilation	1998	Tätning och underhåll
Källare	1993	Renovering
Fasad	1993	Omputsning av fasad
Ytterdörrar	1993	Nya ytterdörrar
Balkonger	1993	Renovering
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av undercentral, värme	2021	
Individuell elmätning	2021	
Byte av plåttak	2021	Byte av plåttak ovanför burspråk
Byte av radiatorventil, värme	2021	
Byte av källardörr	2021	
Dränering av mark	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV / Internet	Comhem
Trappstädning	Jobero Städ & Fastighetstjänst
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning, trädgårdsskötsel etc	Jobero fastighetstjänst
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

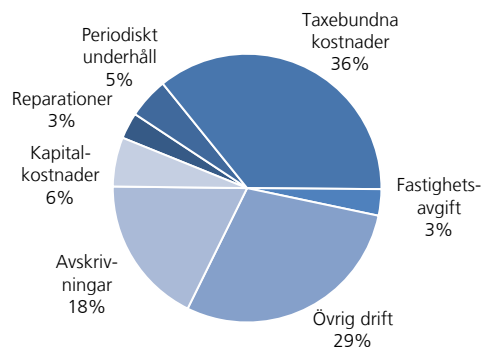
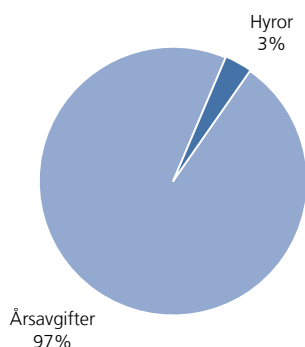
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	624 170	659 462
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	844 975	808 323
Finansiella intäkter	22	11
Minskning kortfristiga fordringar	97	70
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 023
	845 094	809 427
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	571 636	736 089
Finansiella kostnader	44 119	44 630
Minskning av långfristiga skulder	64 000	64 000
Minskning av kortfristiga skulder	1 806	0
	681 561	844 719
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	787 703	624 170
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	163 532	-35 292

*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 1 429 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har bytt ut en av föreningens tvättmaskiner. I övrigt har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	753	725	684	711
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 725	2 785	2 844	2 903
Elkostnad/m ² totalyta	29	32	32	32
Värmekostnad/m ² totalyta	155	162	162	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	31	25	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	41	29	47
Soliditet (%)	21	19	21	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	96	-106	79	11
Nettoomsättning (tkr)	842	808	764	792

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 080 m² bostäder.

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	115 000	0	0	115 000
Fond för yttre underhåll	571 262	129 700	-208 650	650 212
S:a bundet eget kapital	686 262	129 700	-208 650	765 212
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	41 546	-129 700	102 678	68 568
Årets resultat	95 654	95 654	105 972	-105 972
S:a fritt eget kapital	137 200	-34 046	208 650	-37 404
S:a eget kapital	823 462	95 654	0	727 808

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	95 654
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	171 245
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-129 700</u>
summa balanserat resultat	137 199

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

37 082

174 281

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	841 579	808 203
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 395	120
Summa rörelseintäkter		844 975	808 323
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-520 373	-641 879
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 890	-68 044
Personalkostnader	Not 6	11 627	-26 166
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-133 587	-133 587
Summa rörelsekostnader		-705 223	-869 676
RÖRELSERESULTAT		139 751	-61 353
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		22	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 119	-44 630
Summa finansiella poster		-44 097	-44 619
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		95 654	-105 972
ÅRETS RESULTAT		95 654	-105 972

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	3 105 919	3 239 505
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 105 919	3 239 505
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 107 919	3 241 505
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	794 646	566 625
Summa kortfristiga fordringar		794 706	566 685
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	64 586
Summa kassa och bank		0	64 586
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		794 706	631 270
SUMMA TILLGÅNGAR		3 902 624	3 872 776

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 000	115 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	571 262	650 212
Summa bundet eget kapital		686 262	765 212
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		41 546	68 568
Årets resultat		95 654	-105 972
Summa fritt eget kapital		137 200	-37 404
SUMMA EGET KAPITAL		823 462	727 808
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 439 700	1 471 700
Summa långfristiga skulder		1 439 700	1 471 700
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 503 700	1 535 700
Leverantörsskulder		47 062	38 863
Skatteskulder		1 380	967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	87 320	97 738
Summa kortfristiga skulder		1 639 462	1 673 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 902 624	3 872 776

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.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Bastu	25 år	25 år
Stambyte	67 år	67 år
Fasad	25 år	25 år
Fönster	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	813 746	783 017
Hyror parkering	27 846	25 200
Öresutjämnning	-13	-14
	841 579	808 203

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	3 275	0
Övriga intäkter	120	120
	3 395	120

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel/entreprenad	76 482	76 025
	Sotning	5 000	0
	Myndighetstillsyn	15 713	0
	Gård	0	594
	Serviceavtal	6 174	6 084
	Förbrukningsmateriel	1 026	994
		104 394	83 697
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 175	0
	Källare	925	0
	Entré/trapphus	462	0
	Lås	0	251
	Ventilation	0	1 558
	Elinstallationer	2 932	0
	Huskropp utvändigt	6 250	0
	Mark/gård/utemiljö	1 536	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 531	0
	Vattenskada	3 275	0
		24 086	1 809
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	37 082	0
	Tak	0	137 500
	Fasad	0	71 150
		37 082	208 650
	Taxebundna kostnader		
	El	31 175	34 307
	Värme	167 517	175 375
	Vatten	49 283	33 765
	Sophämtning/renhållning	20 730	22 345
		268 704	265 793
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 897	17 923
	Markhyra/vägavgift/avgäld	938	936
	Kabel-TV	39 979	39 663
		61 814	58 522
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	24 293	23 409
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	520 373	641 879
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 531	0
	Tele- och datakommunikation	501	501
	Revisionsarvode extern revisor	11 550	11 156
	Föreningskostnader	438	630
	Styrelseomkostnader	0	9 750
	Förvaltningsarvode	39 948	39 340
	Administration	2 216	1 313
	Konsultarvode	2 376	1 113
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 330	4 240
		62 890	68 044

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-8 999	19 998
	Sociala kostnader	-2 628	6 168
		-11 627	26 166
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	3 480	3 480
	Förbättringar	130 107	130 107
		133 587	133 587
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 196 473	6 196 473
	Utgående anskaffningsvärde	6 196 473	6 196 473
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 956 968	-2 823 381
	Årets avskrivningar enligt plan	-133 587	-133 587
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 090 555	-2 956 968
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 105 919	3 239 505
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	122 000	122 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 000 000	9 000 000
	Taxeringsvärde mark	9 400 000	9 400 000
		18 400 000	18 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	18 400 000	18 400 000
		18 400 000	18 400 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	168 883	168 883
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	168 883	168 883
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-168 883	-168 883
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-168 883	-168 883
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000	
		2 000	2 000	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	6 943	7 040	
	Klientmedel hos SBC	787 703	559 585	
		794 646	566 625	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	650 212	520 512	
	Reservering enligt stadgar	129 700	129 700	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-208 650	0	
	Vid årets slut	571 262	650 212	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Nordea	0,780 %	1 471 700	1 503 700
	Nordea	1,700 %	1 471 700	1 503 700
	Summa skulder till kreditinstitut		2 943 400	3 007 400
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 503 700	-1 535 700
			1 439 700	1 471 700
				Villkors- ändringsdag
				2021-11-09
				2023-10-18

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 623 400 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 900 000	4 900 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	9 000	17 999
	Sociala avgifter	2 827	5 655
	Ränta	5 373	6 537
	Avgifter och hyror	70 120	67 547
		87 320	97 738

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 planerar föreningen att byta ut radiatorventiler samt undercentral. Föreningen ska även se över möjligheten till kollektiv elmätning.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den / 2021

Sanna Johanna Elfström
Ordförande

Jennie Maria Barron
Ledamot

Megan Lindsay Case
Ledamot

Ebba Sophie Margareta Dahmén
Ledamot

Johan Martin Danielson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Tomas Jonasson
Extern revisor