

Årsredovisning 2020

Brf Ulrika Eleonora

Org nr 769628-4566



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ulrika Eleonora, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ulrika Eleonora i Uppsala kommun bildades den 1 juli 2014 och registrerades hos Bolagsverket den 1 augusti 2014.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 september 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kungsängen 26:4 i Uppsala kommun.

Föreningens byggnader består av två flerfamiljshus med 68 bostadsrätter. Inflyttning i fastigheten har skett från maj till oktober 2016.

Den totala boarean (BOA) är 5 655 kvm.

Föreningen har 52 garageplatser, 50 st för bilar samt 2 st för motorcyklar.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
14 st	2 rum och kök
30 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 22 september 2016. Garantitiden är fem år men är jämkad enligt överenskommelse och löper fram till den 15 augusti 2021. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med UBC Teknisk förvaltning i Uppsala AB gällande teknisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2021.

Gemensamhetsanläggningar

Parkeringsgarage, VA- och fjärrvärmeundercentral, innergård och gångvägar ingick från början i gemensamhetsanläggningen Kungsängen GA:22, som förvaltas av Kungsträdgårdarna södras samfällighetsförening med Brf Karl XI, Brf Ulrika Eleonora och Brf Magnus Ladulås som delägare och medlemmar. Den 11 oktober bröts garageanläggningen ut ur GA:22 och en ny anläggning, Kungsängen GA:26 bildades, som även Brf Gustav Vasa har del i. Skälet till detta är att i Bonavas nybyggnation på andra sidan Skyttelgatan, med Brf Gustav Vasa och Brf Drottning Kristina, finns inte tillräckligt med parkeringsplatser för att uppfylla kommunens parkeringsnorm. Det finns fler p-platser i Kungsträdgårdarna södras garage än vad parkeringsnormen kräver och Brf Gustav Vasa kan disponera några av dessa. Andelstal för Brf Ulrika Eleonora är 37/100 för GA:22 och 33,6/100 för GA :26. Kostnaden bedöms enligt budget för 2021 till ca 755 000 kr/år.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ylva Berggren Pernilla Björklund Lars-Börje Croon Torbjörn Engkvist Annette Ljung
-----------	---

Suppleanter	Göran Nystedt Daniel Söderberg
-------------	-----------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft åtta (tio) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen;

Lena Wänkkö
Miriam Larsson

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 1,5 prisbasbelopp (70 950 kr) exkl sociala avgifter att fritt fördela inom styrelsen. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 24 oktober 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 27 oktober 2014.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årsavgifterna har höjts med 2,5%.
- Föreningen momsregistrerades på grund av nya momsregler för IMD debitering (individuell mätning och debitering av vatten och el).
- Den 2 mars 2020 bytte vi leverantör för vår avfallshantering till Ragn-Sells AB.
- Under hösten 2020 installerade vi laddboxar i garaget (leverantör Virta Nordic) och den 1 oktober 2020 startade uthyrningen av 6 st laddplatser för elbil/laddhybrid. 5 st av dessa är idag uthyrda.
- Ventilationssystemet, i lägenheter och gemensamma utrymmen, rengjordes i slutet av året. Därefter kontrollbesiktigades och godkändes (OVK) systemet i början av 2021.
- Fyra brandskyddsronder har utförts under året - brandsäkerheten är god.
- För att minska användningen av platspåsar i samhället sorterar vi matavfallet, sedan 1 januari 2021, i papperspåsar.

Föreningen har inte drabbats ekonomiskt av den pågående Corona-pandemin i någon större omfattning. Styrelsen följer dock utvecklingen och bedömer i dagsläget inte att pandemin kommer att få några större konsekvenser för föreningens ekonomi i framtiden.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter	3 401 592	3 318 492
Hyror och övriga intäkter	787 917	797 729
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 720 729	-2 719 972
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	1 468 780	1 396 249
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-101 458	67 099
Årets amorteringar	-1 600 000	-400 000
Förändring likvida medel	-232 678	1 063 348
Likvida medel vid årets början	2 155 923	1 092 575
Likvida medel vid årets slut	1 923 245	2 155 923

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 111 (110) medlemmar. Under året har 17 (2) medlemmar tillträtt samt 16 (2) medlemmar utträtt ur föreningen vid 12 (1) överlåtelser.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	4 190	4 116	3 985	3 597
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-386	-454	-597	-445
Soliditet (%)	75,80	75,38	75,35	75,01
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 469	1 396	1 253	1 405
Fastighetslån/kvm	11 317	11 600	11 671	11 847
Årsavgifter/kvm	602	587	567	671

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	153 231 097	51 068 903	387 041	-1 382 382	-454 001	202 850 658
Disposition av föregående års resultat:			173 400	-627 400	454 001	1
Årets resultat					-386 467	-386 467
Belopp vid årets utgång	153 231 097	51 068 903	560 441	-2 009 782	-386 467	202 464 192

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 009 782
årets förlust	-386 467
	-2 396 249
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	300 000
i ny räkning överföres	-2 696 249
	-2 396 249

Resultatdisposition

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 189 509	4 116 221
Summa rörelseintäkter		4 189 509	4 116 221
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 680 005	-1 689 399
Övriga externa kostnader	4	-174 742	-149 561
Personalkostnader	5	-85 119	-93 068
Avskrivningar		-1 855 247	-1 850 250
Summa rörelsekostnader		-3 795 113	-3 782 278
Rörelseresultat		394 396	333 943
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-780 863	-787 944
Summa finansiella poster		-780 863	-787 944
Resultat efter finansiella poster		-386 467	-454 001
Årets resultat		-386 467	-454 001

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	264 824 000	266 674 250
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	94 948	0
Summa materiella anläggningstillgångar		264 918 948	266 674 250
Summa anläggningstillgångar		264 918 948	266 674 250
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 956 281	2 184 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	243 315	233 352
Summa kortfristiga fordringar		2 199 596	2 417 648
Summa omsättningstillgångar		2 199 596	2 417 648
SUMMA TILLGÅNGAR		267 118 544	269 091 898

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		204 300 000	204 300 000
Fond för yttre underhåll		560 441	387 041
Summa bundet eget kapital		204 860 441	204 687 041
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 009 782	-1 382 382
Årets resultat		-386 467	-454 001
Summa fritt eget kapital		-2 396 249	-1 836 383
Summa eget kapital		202 464 192	202 850 658
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	37 100 000	65 200 000
Summa långfristiga skulder		37 100 000	65 200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	26 900 000	400 000
Leverantörsskulder		91 007	75 577
Skatteskulder		64 428	59 730
Övriga skulder		9 303	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	489 614	505 933
Summa kortfristiga skulder		27 554 352	1 041 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		267 118 544	269 091 898

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan, med början år 2017.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 401 592	3 318 492
Garagehyra	516 486	495 532
Elavgifter	215 408	237 622
Varmvattenavgifter	50 407	59 115
Hysesint, övr objekt ej moms	5 616	5 460
	4 189 509	4 116 221

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	144 000	156 000
Hisskostnader	30 006	29 840
Gemensamhetsanläggning	719 252	719 252
Reparationer	79 511	55 370
Planerat underhåll	51 000	0
Fastighetsel	309 254	411 589
Avfallshantering	96 227	88 393
Försäkringskostnader	45 514	42 710
TV, bredband och telefoni	186 259	186 244
Förbrukningsinventarier	18 981	0
	1 680 004	1 689 398

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	32 214	30 210
Hemsida	1 087	0
Föreningsgemensamma kostnader	16 988	9 479
Revisionsarvode	22 000	20 750
Ekonomisk förvaltning	73 876	68 624
Bankkostnader	2 000	2 000
Övriga poster	26 577	18 498
	174 742	149 561

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	62 650	68 195
Övriga arvoden	5 000	5 000
Sociala avgifter	17 469	19 873
	85 119	93 068

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	272 225 000	272 225 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 225 000	272 225 000
Ingående avskrivningar	-5 550 750	-3 700 500
Årets avskrivningar	-1 850 250	-1 850 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 401 000	-5 550 750
Utgående redovisat värde	264 824 000	266 674 250
Bokfört värde byggnader	177 624 000	179 474 250
Bokfört värde mark	87 200 000	87 200 000
	264 824 000	266 674 250

Not 7 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffning laddplatser	99 945	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 945	0
Årets avskrivningar	-4 997	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 997	0
Utgående redovisat värde	94 948	0

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto förvaltare	1 923 245	2 155 923
Skattekonto	33 036	28 373
	1 956 281	2 184 296

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Avfallshantering	4 360	4 868
Försäkringskostnader	15 416	14 682
Förvaltningskostnader	19 206	18 469
TV, bredband, telefoni	15 504	15 520
Samfällighetsavgift	188 829	179 813
	243 315	233 352

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,28	2021-12-22	26 500 000	26 500 000
Swedbank	1,182	2022-11-25	19 100 000	19 300 000
Swedbank			0	19 800 000
Stadshypotek	0,55	2023-12-30	18 400 000	0
			64 000 000	65 600 000
Kortfristig del av långfristig skuld			26 900 000	400 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 400 000 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 26 500 000 kronor

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	6 958	6 544
Styrelsearvoden	47 300	46 500
Sociala avgifter	14 862	14 610
Revision	25 000	25 000
Fastighetsel	40 909	41 143
Fastighetskötsel	12 000	12 000
Serviceavtal hiss	0	4 680
Förutbetalda avgifter och hyror	342 585	355 455
	489 614	505 932

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	68 000 000	68 000 000
	68 000 000	68 000 000

Uppsala

Ylva Berggren

Torbjörn Engkvist

Annette Ljung

Lars-Börje Croon

Pernilla Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Ulrika_Eleonora.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-14 08:36:56

Dokumentet är undertecknat av:

 LARS BÖRJE CROON (19460324XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-12 16:06:50
 TORBJÖRN ENGVIST (19500329XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-12 15:43:01
 Ylva Maria Berggren (19630124XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-12 20:41:06
 Emma Pernilla Björklund (19760901XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-12 18:50:05
 NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor	2021-04-14 08:36:56
 ANNETTE LJUNG (19610724XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-12 15:18:32



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Ulrika_Eleonora.pdf (233574 byte)

53D9E8B47D0E2E97D8A5DD37FE1DBD7DEC5D1D9F40C4899F0799AF200CAFBCBAF4EF8F606016B11D0F669
A68EF6E70B2B9F97ECA7D1DAA0444BE5DEDBDCD1D53C

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support