

Årsredovisning 2019

BRF HELGE
717600-0813

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket
Föreningen registrerades 1965-03-01.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Svartbäcken 18:1 på adressen Idrottsgatan 12 i Uppsala kommun. Föreningen har 4 bostadshus innehållande 72 bostadsrätter om totalt 6 420 kvm. Till byggnaderna hör också 30 garage och 31 parkeringsplatser som hyrs av föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning:

- 24 st 2 rum och kök
- 24 st 4 rum och kök
- 24 st 5 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1966.

Tidigare gjorda renoveringar	
Fasadrenovering	1987 och 2006
Takrenovering	1997 och 2005
Fönsterrenovering	2001
Hissrenovering	2005
Byte av garageportar	2005
Installation av bredband	2005
Extra plåtbeslag på taken	2005
Byte radiatorventiler	2006
Renovering av tvättstuga	2006
Nytt låssystem	2007
Stamrenovering	2010
Reparation av taket hus 12	2011
Asfaltering av gårdsplaner	2011
Rörelsedetektorer i gången utanför tvättstugan	2011
Relining av avloppet	2012
Byte av tak, hänggrinnor och stuprör på garagen	2012
Ombyggnad av undercentralen	2012
Ommålning av samtliga yttertak	2012
Rörelsedetektorer vid hiss, bv.	2014
Ny ytterbelysning och husnummerbelysning	2014
Nytt låssystem till garagen	2014
Varje lägenhet ansluten till Uppsala stadsnätts bredband	2014
Ny telefoni i föreningens hissar	2017
Miljövänlig belysning i trapphusen komplettering 2019	2017
Brandvarnare i trapphusen	2017
Uthytte av vissa källarfönster	2018
Installation av branddörrar vid elcentraler	2019
Extrabelysning på infarterna	2019

Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017.

Föreningens ekonomiska plan finns registrerad hos Patent- och Registreringsverket.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand. Avgift för andrahandsuthyrning tas sedan 1 juli 2018 ut med 1/120 av ett prisbasbelopp per månad av bostadsrättshavaren.

Överlåtelse

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av NABO i Uppsala.

Styrelsens sammansättning

Gunnar Bo Wiksten	Ordförande
Anders Zaine	Vicevärd
Hans von Koch	Vice ordförande
Göran Hägg	Sekreterare
Astrid Ottosson Al-Bitar	Ledamot
Odetta Lager	Ledamot
Tobias Tjärnqvist	Suppleant
Anna-Karin Renman	Suppleant (avgick 16 januari 2020)

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet av två i förening av de som styrelsen utser.
- Styrelsen har under året hållit 9 st. protokollförda sammanträden.

Valberedning

Stig Gustafsson och Martin Hall.

Revisorer

Anders Danielsson	Revisor
Jonas Ljungholm	Revisor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning NABO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2019 fortsatt arbetet med underhållsplanen samt åtgärdat akuta fel och brister som uppkommit.

Under våren 2019 tvättades fasaden på hus 14. Fasaden var rödaktig upptill och det visade sig att det var rödalger. Styrelsen beslöt att avvakta något år med de övriga husen eftersom vi ville se om den första tvättningen lyckades. På husens taktorn, har det på den norra sidan bildats alger/mossa och samtliga norrsidor har tvättats.

En översyn av husens brandskydd har skett genom medverkan av en av våra medlemmar (stort tack till Lennart Danielsson). Totalt har 6 st dörrar vid elcentralerna och dess närhet bytts ut mot mer brandsäkra dörrar. Cykelkällarna i husen kommer att förses med brandsläckare. Ytterligare åtgärder ska till. En särskild pärm vad gäller brandskyddet har tagits fram och kontinuerliga kontroller/översyner kommer att ske.

Radonmätning har skett under vintern och viss ommätning har skett under senhösten 2019. Totalt har 24 lägenheter kontrollerats. Extra belysning har satts upp på infarterna.

Föreningens räntekostnader har minskat under året och var räntesäkrade till 94%.

I trapphusen installerades miljöbelysning under sommaren 2017. Under 2019 har detta kompletterats. Föreningens kostnad för el i trapphusen har minskat med ca 12.000 kr per år.

I tvättstugan har en tvättmaskin bytts ut.

Trädgrundsgruppens arbete med den yttre miljön har fortsatt, men pga. olika omständigheter har styrelsen, först

i slutet av 2019, kontrakterat en byggare för att göra de 4 pergolorna. De beräknas vara klara under första halvåret 2020.

Föreningens förvaltare har under andra delen av året bytt namn till NABO. Styrelsen kan konstatera att det digitala arbetet med räkningar etc. har fungerat bättre och effektiviserats. Styrelsen har nu också möjlighet att själva kunna ta fram realtidsrapporter. Dock finns en utvecklingspotential hos föreningens förvaltare.

Styrelsen har beviljat andrahandsuthyrning av 1 lägenhet. Villkor i enlighet med föreningens stadgar och avgift för andrahandsuthyrning tas ut.

Under 2019 bytte 3 lägenheter ägare inom föreningen.

Glögg och lite julmat ordnades i december för medlemmarna, stort tack till alla som hjälpte till.

För 2020 har budgeten justerats. Vissa kostnader har justerats för att bättre spegla verksamheten. Kostnaden för vatten och el har under 2019 ökat. Under april 2020 kommer vattenkostnaden att öka väsentligt. Styrelsen planerar för flera nödvändiga underhållsåtgärder. Kostnaderna för dessa åtgärder är tämligen stora. Kostnadsökningar i övrigt är svårt att förutse. Föreningens ekonomi är stabil och styrelsens uppfattning, när budgeten fastställdes i november 2019, är att inga justeringar vad gäller medlemmarnas avgifter behöver ske under 2020. Visserligen kommer 2 större lån att omsättas, men styrelsens uppfattning är att detta ryms inom fastlagd budget.

Helgebladet har börjat distribueras elektroniskt till de som har registrerat sig på föreningens hemsida egrannar. Helst ser vi att alla ur miljöhänsyn får Helgeblad och annan information elektroniskt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 109 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 381 472	3 379 351	3 370 922	3 374 804
Resultat efter fin. poster	333 601	294 507	428 766	239 558
Soliditet, %	17	15	14	11
Kassalikviditet %	200	171	124	102
Yttre fond	775 911	757 851	739 791	639 791
Taxeringsvärde	108 192 000	85 328 000	85 328 000	85 328 000
Bostadsyta, kvm	6 420	6 420	6 420	6 420
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	480	480	480	480
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 381	2 464	2 546	2 624
Genomsnittlig skuldränta, %	1,27	1,26	1,62	2,16

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	769 000	-	-	769 000
Fond, yttre underhåll	757 851	-	18 060	775 911
Balanserat resultat	1 178 132	294 507	-18 060	1 454 578
Årets resultat	294 507	-294 507	333 601	333 601
Eget kapital	2 999 489	0	333 601	3 333 090

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 454 578
Årets resultat	333 601
Totalt	1 788 180

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	18 060
Balanseras i ny räkning	1 770 120
	1 788 180

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoumsättning	2	3 381 472	3 379 111
Rörelseintäkter		57 738	249
Summa rörelseintäkter		3 439 210	3 379 360
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 139 923	-2 149 498
Övriga externa kostnader		-105 923	-84 445
Personalkostnader	4	-138 754	-124 831
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-524 052	-524 185
Summa rörelsekostnader		-2 908 651	-2 882 959
Rörelseresultat		530 558	496 401
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 957	-201 894
Summa finansiella poster		-196 957	-201 894
Resultat efter finansiella poster		333 601	294 507
Årets resultat		333 601	294 507

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	17 042 020	17 521 984
Maskiner och inventarier	6	228 289	158 481
Summa materiella anläggningstillgångar		17 270 309	17 680 465
Summa anläggningstillgångar		17 270 309	17 680 465
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 377	151 887
Övriga fordringar		158 416	133 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		197 620	142 198
Summa kortfristiga fordringar		363 413	427 718
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 279 290	1 891 970
Summa kassa och bank		2 279 290	1 891 970
Summa omsättningstillgångar		2 642 703	2 319 688
Summa tillgångar		19 913 012	20 000 153

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		769 000	769 000
Fond för yttre underhåll		775 911	757 851
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 544 911</i>	<i>1 526 851</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 454 578	1 178 132
Årets resultat		333 601	294 507
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 788 180</i>	<i>1 472 638</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>3 333 090</i>	<i>2 999 489</i>
Avsättningar			
Avsättningar		348 564	332 118
<i>Summa avsättningar</i>		<i>348 564</i>	<i>332 118</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	14 778 876	15 314 696
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>14 778 876</i>	<i>15 314 696</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		400 949	504 800
Leverantörsskulder		583 177	345 777
Övriga kortfristiga skulder		1 273	3 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		467 082	499 811
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 452 481</i>	<i>1 353 849</i>
Summa eget kapital och skulder		19 913 012	20 000 153

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Helge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som hundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	5 400	5 400
Hysesintäkter, lokaler	86 029	84 120
Hysesintäkter, p-platser	179 700	178 637
Årsavgifter, bostäder	3 083 584	3 083 234
Övriga intäkter	26 759	27 720
Summa	3 381 472	3 379 111

Not 3, Fastighetskostnader	2019	2018
Besiktningsskostnader	8 226	7 945
Fastighetsel	200 050	171 615
Fastighetsförsäkringar	56 530	52 017
Fastighetsskatt	111 064	109 544
Fastskötsel/teknisk förv arvode	427 798	393 941
Fjärrvärme	723 085	732 990
Försäkringsärende	39 964	60 799
Grovsopor, tidningar	4 902	0
Hiss serviceavtal	87 120	0
Kabel-TV	54 592	53 505
Snöskottning och sandupptagning	1 973	0
Sophämtning	50 306	55 948
Trädgård och blommor	1 239	41 776
Vatten	165 119	147 898
Övriga köpta tjänster	0	42 803
Övriga rep./underhåll	201 705	194 191
Övriga serviceavtal	6 250	84 525
Summa	2 139 923	2 149 498

Not 4, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	51 058	0
Löner, tjänstemän	56 542	99 200
Sociala avgifter	29 211	25 002
Övriga personalkostnader	1 943	629
Summa	138 754	124 831

Not 5, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	24 283 704	24 283 704
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 283 704	24 283 704
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 761 720	-6 281 829
Årets avskrivning	-479 964	-479 891
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 241 684	-6 761 720
Utgående restvärde enligt plan	17 042 020	17 521 984
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>181 000</i>	<i>181 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 512 000	50 768 000
Taxeringsvärde mark	49 680 000	34 560 000
Summa	108 192 000	85 328 000

Not 6, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	441 922	441 922
Inköp	113 896	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	555 818	441 922
Ingående ackumulerad avskrivning	-283 441	-239 148
Avskrivningar	-44 088	-44 294
Utgående ackumulerad avskrivning	-327 529	-283 441
Utgående restvärde enligt plan	228 289	158 481

Not 7, Skulder till kreditinstitut	Ränteämdringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2020-01-03	1,33 %	862 668	917 732
Stadshypotek	2021-06-01	1,08 %	3 151 917	3 272 333
Stadshypotek	2020-01-30	1,15 %	2 545 004	2 627 804
Stadshypotek	2020-04-30	1,60 %	4 865 492	5 032 788
Stadshypotek	2021-06-30	1,08 %	3 858 595	3 968 839
Summa			15 283 676	15 819 496
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>504 800</i>	

Not 8, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	19 519 000	19 519 000
Summa	19 519 000	19 519 000

Underskrifter

Uppsala, 2020 - 03 - 11
Ort och datum

Astrid Ottosson Al-Bitar
Astrid Ottosson Al-Bitar
Ledamot

Göran Hålgg
Göran Hålgg
Sekreterare

Odette Lager
Odette Lager
Ledamot

Gunnar Bo Wiksten
Gunnar Bo Wiksten
Ordförande

Hans von Koch
Hans von Koch
Vice ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 10

Anders Danielsson
Anders Danielsson
Revisor

Jonas Ljungholm
Jonas Ljungholm
Revisor

Revisionsberättelse för
Bostadsrättsföreningen Helge
Svarbäcken 18:1 Uppsala

Vi valda revisorer har granskat årsredovisningen, föreningens mötesprotokoll samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Styrelsen föreslår att medlen behandlas så

att reserveras till fond för yttre underhåll	18.060
att i ny räkning överförs	1.770.120
Totalt	1.788.180

Granskning har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (2016:10; årsredovisning för mindre företag.

Vi tillstyrker

att resultat och balansräkning fastställs,
att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen,
samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 3 mars 2020



Anders Danielsson



Jonas Ljungholm