

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HELGE

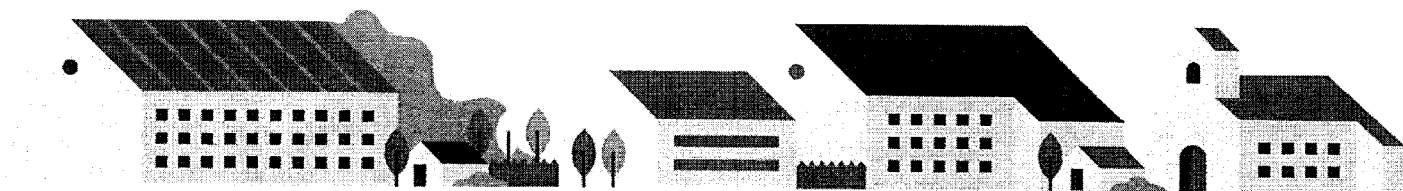
Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

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

717600-0813

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
Asfaltering av gårdsplaner	2011
Rörelsedetektorer i gången utanför tvättstugan	2011
Relining av avloppet	2012
Byte av tak, hängrännor och stuprör på garagen	2012
Ombyggnad av undercentralen	2012
Rörelsedetektorer vid hiss, bv.	2014
Ny ytterbelysning och husnummerbelysning	2014
Nytt låssystem till garagen	2014
Varje lägenhet ansluten till Uppsala stadsnätets bredband	2014
Ny telefoni i föreningens hissar	2017
Miljövänlig belysning i trapphusen komplettering 2019	2017
Brandvarnare i trapphusen	2017
Utbyte av vissa källarfönster	2018
Installation av branddörrar vid elcentraler	2019
Extrabelysning på infarterna	2019
Pergolor på innergårdarna	2020
Fasadtvätt	2019-2020
Brandskyddsarbete, tätning av rör genomföringar i källare	2020-2021
Ny ytbeläggning på husens tak	2021

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 överlåtelser 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 t.o.m. 2021-06-01
Hans von Koch	Vice ordförande
Göran Häagg	Sekreterare
Astrid Ottosson Al-Bitar	Ledamot
Odette Lager	Ledamot
Tobias Tjärnqvist	Suppleant
Annica Svärd	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet av två i förening av de som styrelsen utser.
- Styrelsen har under året hållit 10 st. protokollförda sammanträden.

VALBEREDNING

Katarina Danielsson och Sofia Östlund.

REVISORER

Anders Danielsson	Revisor
Jonas Ljungholm	Revisor

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning NABO

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har för verksamhetsåret haft ett positivt kassaflöde. Räntekostnaderna har minskat något, 2 lån har omsatt till en lägre räntesats. Amorteringarna följer föreningens avskrivningar. Under 2022 kommer inga lån att behöva omsättas.

Styrelsen har under 2021 fortsatt arbetet med underhållsplanen och en tidigareläggning av nya ytskikt på taken har genomförts. Taken är av kulturhistoriskt intresse och efter samråd med byggnadsnämnden fick vi igenom att det inte krävdes byggnadslov. Vi har numer på de icke synliga delarna ett papptak specialgjort för nästintill platta tak samt en garanti på 10 år. Styrelsen och företaget räknar med att hållbarheten kan vara upp till 20-25 år. Tidigare platta plåttak har sina brister. Styrelsen genomförde en upphandling samt har beslutat att kostnaden tas ur kassaflödet.

Brandskyddsarbetet har fortsatt genom kompletterande tätning av vissa rör genomföringar i källarna i föreningens hus. Det återstår lite till för att öka brandskyddet. Det arbetet planeras göras under 2022.

Trädgårdsgruppens arbete med den yttre miljön har fortsatt. Arbete fortsätter under 2022 enligt direktiv årsmötet gett, dock med minskad budget.

Styrelsen har beviljat andrahandsuthyrning av 1 lägenhet vilket avslutades under hösten.

Under 2021 bytte 4 bostadsrätter ägare inom föreningen.

Coronapandemin har satt sina spår i föreningens arbete. Utbyte av trasiga handtag till balkongdörrar samt utbyte av några spanjolettlås har till viss del ändå kunnat genomföras. Arbetet med handtagen beräknas slutföras under 2022.

I december 2021 påbörjades den obligatoriska rengöringen av utsugsventiler, begränsad OVK (obligatorisk ventilations kontroll) i kök, bad- och toaletttrum. Endast 3 mindre anmärkningar.

Under senare del av 2022 kommer den 6-åriga obligatoriska OVK,n att genomföras. Det innebär att utsugsflödena i kök, badrum/duschrum och extra toalett kontrolleras och eventuellt justeras.

Inluftsventilerna vid fönstren och rengöringen av dessa åvilar bostadsrättshavarna.

Arbetet med installera laddningsstolpar för el-bilsladdning har påbörjats under 2021. När detta skrivs inväntar vi att Vattenfall ska dra fram serviskabeln till övre parkeringen vid hus 16.

Under senare delen av 2022 kommer gällande elavtal att justeras. Kostnadsökningar i övrigt är svårt att förutse. Föreningens ekonomi är stabil och styrelsens uppfattning, när budgeten fastställdes i december 2021, är att inga justeringar vad gäller medlemmarnas avgifter planeras ske inte i vart fall under första delen av 2022.

Jullunchen för föreningens medlemmar kunde återupptas och genomfördes 4 december.

Helgebladet har distribuerats elektroniskt till de som har registrerat sig på föreningens hemsida e-grannar. Vi önskar att fler medlemmar registrerar sig på e-grannar för att få Helgeblad och annan information elektroniskt samt få tillgång till det som Brf Helge har för utlåning till sina medlemmar.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 111 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 113 medlemmar i föreningen.

Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 358 168	3 424 982	3 381 472	3 379 351
Resultat efter fin. poster	-737 617	188 627	333 601	294 507
Soliditet, %	20	18	17	15
Yttre fond	812 031	793 971	775 911	757 851
Taxeringsvärde	108 192 000	108 192 000	108 192 000	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	2 214	2 297	2 381	2 464
Genomsnittlig skuldränta, %	0,87	1,26	1,27	1,26

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	769 000	-	-	769 000
Fond, yttre underhåll	793 971	-	18 060	812 031
Balanserat resultat	1 770 120	188 627	-18 060	1 940 687
Årets resultat	188 627	-188 627	-737 617	-737 617
Eget kapital	3 521 718	0	-737 617	2 784 101

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 940 687
Årets resultat	-737 617
Totalt	1 203 070

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	18 060
Att från yttre fond i anspråk ta	-812 031
Balanseras i ny räkning	1 997 041
	1 203 070

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 358 168	3 424 982
Rörelseintäkter		-1	0
Summa rörelseintäkter		3 358 167	3 424 982
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-3 210 698	-2 275 617
Övriga externa kostnader		-104 801	-95 995
Personalkostnader	4	-100 457	-128 079
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-553 184	-546 840
Summa rörelsekostnader		-3 969 140	-3 046 532
RÖRELSERESULTAT		-610 973	378 450
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 644	-189 823
Summa finansiella poster		-126 644	-189 823
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-737 617	188 627
ÅRETS RESULTAT		-737 617	188 627

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	16 082 092	16 562 056
Maskiner och inventarier	6	135 802	161 413
Pågående projekt		61 159	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 279 053	16 723 469
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 279 053	16 723 469
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 293	15 285
Övriga fordringar		33 657	66 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		174 322	171 878
Summa kortfristiga fordringar		211 272	253 904
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 537 650	2 310 983
Summa kassa och bank		1 537 650	2 310 983
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 748 922	2 564 887
SUMMA TILLGÅNGAR		18 027 975	19 288 356

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		769 000	769 000
Fond för yttre underhåll		812 031	793 971
Summa bundet eget kapital		1 581 031	1 562 971
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 940 687	1 770 120
Årets resultat		-737 617	188 627
Summa fritt eget kapital		1 203 070	1 958 747
SUMMA EGET KAPITAL		2 784 101	3 521 718
Avsättningar			
Avsättningar		329 560	340 936
Summa avsättningar		329 560	340 936
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	13 613 692	7 720 509
Summa långfristiga skulder		13 613 692	7 720 509
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		598 344	7 027 347
Leverantörsskulder		209 830	242 787
Övriga kortfristiga skulder		-100	2 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		492 549	432 603
Summa kortfristiga skulder		1 300 623	7 705 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 027 975	19 288 356

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	2 310 983	2 279 290
Resultat efter finansiella poster	-737 617	188 627
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	68 367	0
Årets avskrivningar	437 208	546 840
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-232 042	735 467
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	42 632	109 509
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 432	-269 835
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-164 977	575 142
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-61 159	0
Kassaflöde från investeringar	-61 159	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	-11 376	-7 629
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-535 820	-535 820
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-547 196	-543 449
ÅRETS KASSAFLÖDE	-773 332	31 693
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 537 650	2 310 983

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Helge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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 bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	5 400	5 400
Hysesintäkter, lokaler	33 000	87 413
Hysesintäkter, p-platser	179 700	179 700
Årsavgifter, bostäder	3 083 584	3 083 584
Övriga intäkter	56 483	68 885
Summa	3 358 167	3 424 982

NOT 3, FASTIGHETSKOSTNADER	2021	2020
Besiktningskostnader	11 912	7 013
Fastighetsel	158 097	223 499
Fastighetsförsäkringar	61 171	57 894
Fastighetsskatt	116 968	114 808
Fastskötsel/teknisk förv arvode	435 048	426 236
Fjärrvärme	755 325	686 861
Grovsopor, tidningar	7 924	11 049
Hiss serviceavtal	100 642	95 740
Kabel-TV	55 609	55 382
Planerade underhåll	923 283	0
Snöskottning och sandupptagning	6 294	0
Sophämtning	54 145	45 595
Trädgård och blommor	15 330	143 879
Vatten	229 154	199 613
Övriga rep./underhåll	273 546	201 798
Övriga serviceavtal	6 250	6 250
Summa	3 210 698	2 275 617

NOT 4, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	19 563	51 058
Löner, tjänstemän	63 900	55 542
Sociala avgifter	16 994	21 479
Summa	100 457	128 079

NOT 5, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	24 283 704	24 283 704
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 283 704	24 283 704
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 721 648	-7 241 684
Årets avskrivning	-479 964	-479 964
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 201 612	-7 721 648
Utgående restvärde enligt plan	16 082 092	16 562 056
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>181 000</i>	<i>181 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 512 000	58 512 000
Taxeringsvärde mark	49 680 000	49 680 000
Summa	108 192 000	108 192 000
NOT 6, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	555 818	555 818
Inköp	-68 367	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	487 451	555 818
Ingående ackumulerad avskrivning	-394 405	-327 529
Avskrivningar	42 756	-66 876
Utgående ackumulerad avskrivning	-351 649	-394 405
Utgående restvärde enligt plan	135 802	161 413

NOT 7, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2025-03-01	0,93 %	752 540	807 604
Stadshypotek	2024-06-01	0,84 %	2 911 085	3 031 501
Stadshypotek	2023-01-30	1,10 %	2 379 404	2 462 204
Stadshypotek	2025-03-01	0,93 %	4 530 900	4 698 196
Stadshypotek	2024-06-30	0,88 %	3 638 107	3 748 351
Summa			14 212 036	14 747 856

Varav kortfristig del

598 344

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 8, STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	19 519 000	19 519 000
Summa	19 519 000	19 519 000

Underskrifter

Uppsala, 2022 - 03 - 30

Ort och datum

Astrid Ottosson Al-Bitar

Astrid Ottosson Al-Bitar

Ledamot

Göran Hägg

Göran Hägg

Sekreterare

Odette Lager

Odette Lager

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 05

Anders Danielsson

Anders Danielsson

Revisor

Gunnar Bo Wiksten

Gunnar Bo Wiksten

Ordförande

Hans von Koch

Hans von Koch

Vice ordförande

Jonas Ljungholm

Jonas Ljungholm

Revisor