

# Årsredovisning 2019

**BRF EKOLN**  
716401-3729

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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 1985-07-08.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vårdsätra 21:1 på adressen Almstigen i Uppsala. Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 3 079 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Gjensige Företagsförsäkring.

#### Styrelsens sammansättning

Lars Johan Ingevaldsson	Ordförande
Bo Öhngren	Kassör
Aleksija Saulcerite Neimane	Ledamot
Helena Ehn-Nilsson	Ledamot
Ulla Pettersson	Suppleant
Lars Eriksson	Suppleant

#### Valberedning

Anco Dragomir & Johan Lindsjö

#### Firmateckning

John Ingevaldsson och Bo Öhngren

#### Revisorer

Nicusor Timneanu Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

Januari	Reparation frånluftsfläkt och kontroll av luftflöde
Juni	Inköp av ny värmepanna
Juli	Inköp och utsättning av nytt farthinder
Augusti	Reparation av gatubelysning
Oktober	Inköp av ny luftvärmepump på föreningsgården
November	Service av värmepannor, inköp av ny värmepanna, slamsugning gatubrunn
December	Påbörjat radonmätning av föreningens fastigheter

### Planerade underhåll

Maj-juni2020	Inköp och installation av 19 nya värmepannor
sommaren 2020	Lagning av betongfundamenten under carport
sommaren 2020	Kompletterande målning av hänggrännor samt vissa kupor på fristående hus

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Sörjning-sandning	Uppsala Schakt Ek. FÖRENING

### Övrig verksamhetsinformation

Nytt äppelträd har planterats vid föreningsgården

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Ekonomi

Ingen höjning av avgifter planeras. Viss höjning av räntekostnader beräknas, när ett av lånen omsätts i februari 2020. Ett av lånen har omsatts under året och i samband med detta gjordes en extra amortering. Inköp och installation av 19 nya värmepannor kan finansieras utan avgiftshöjning.

### Övriga uppgifter

Det har skett en överlåtelse under året och nya medlemmar är Linn och Fredrik Tomsson, Almstigen 44,

## **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 35 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 870 157	1 870 068	1 870 080	1 870 380
Resultat efter fin. poster	522 452	538 765	675 832	494 681
Soliditet, %	28	26	23	20
Kassalikviditet %	366	275	238	182
Yttre fond	2 116 697	1 666 697	1 166 697	672 017
Taxeringsvärde	44 394 000	44 394 000	35 879 000	35 879 000
Bostadsyta, kvm	3 085	3 085	3 085	3 085
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	606	606	606	606
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 049	5 178	5 389	5 648
Genomsnittlig skuldränta, %	0,90	0,83	0,74	0,70

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	2 863 008	-	-	2 863 008
Fond, yttre underhåll	1 666 697	-	450 000	2 116 697
Balanserat resultat	521 735	538 765	-450 000	610 500
Årets resultat	538 765	-538 765	522 452	522 452
<b>Eget kapital</b>	<b>5 590 205</b>	<b>0</b>	<b>522 452</b>	<b>6 112 657</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	610 500
Årets resultat	<u>522 452</u>
<b>Totalt</b>	<b>1 132 952</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-175 000
Balanseras i ny räkning	<u>807 952</u>
<b>Totalt</b>	<b>1 132 952</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 870 157	1 870 188
Rörelseintäkter		-2	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 870 155</b>	<b>1 870 188</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-706 975	-692 868
Övriga externa kostnader		-60 035	-54 620
Personalkostnader	4	-56 263	-69 922
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-381 732	-378 043
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 205 004</b>	<b>-1 195 452</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>665 151</b>	<b>674 736</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 699	-135 971
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 699</b>	<b>-135 971</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>522 452</b>	<b>538 765</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>522 452</b>	<b>538 765</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	5	19 295 258	19 570 550
Maskiner och inventarier	6	612 087	718 527
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 907 345</b>	<b>20 289 077</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 910 145</b>	<b>20 291 877</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 659	6 680
Övriga fordringar		14 422	35 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 549	63 467
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>91 630</b>	<b>105 984</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 941 072	1 421 507
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 941 072</b>	<b>1 421 507</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 032 702</b>	<b>1 527 491</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>21 942 847</b>	<b>21 819 368</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 863 008	2 863 008
Fond för yttre underhåll		2 116 697	1 666 697
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 979 705</b>	<b>4 529 705</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		610 500	521 735
Årets resultat		522 452	538 765
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 132 952</b>	<b>1 060 500</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 112 657</b>	<b>5 590 205</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	15 275 000	15 675 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 275 000</b>	<b>15 675 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		41 285	50 776
Skatteskulder		14 961	14 916
Övriga kortfristiga skulder		17 738	7 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		181 206	181 324
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>555 190</b>	<b>554 163</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>21 942 847</b>	<b>21 819 368</b>

## Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 421 507</b>	<b>1 166 174</b>
Resultat efter finansiella poster	522 452	538 765
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	381 732	378 043
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>904 184</b>	<b>916 808</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 354	-53 935
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 027	42 460
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>919 565</b>	<b>905 333</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-400 000	-650 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-400 000</b>	<b>-650 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>519 565</b>	<b>255 333</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 941 072</b>	<b>1 421 507</b>



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ekoln 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	5 %
Maskiner och inventarier	5-10 %

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 8 049 SEK per småhus.

#### Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	1 870 080	1 870 068
Övriga intäkter	75	120
<b>Summa</b>	<b>1 870 155</b>	<b>1 870 188</b>

<b>Not 3, Driftkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	7 605	0
Snöskottning	26 209	2 722
Trädgårdsarbete	541	0
Övrigt	0	48 411
<b>Summa</b>	<b>34 355</b>	<b>51 133</b>

<b>Not 4, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löner, arbetare	18 250	32 200
Sociala avgifter	8 013	11 072
Styrelsearvoden	30 000	26 650
<b>Summa</b>	<b>56 263</b>	<b>69 922</b>

<b>Not 5, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>25 863 961</b>	<b>25 863 961</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>25 863 961</b>	<b>25 863 961</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 293 411</b>	<b>-6 018 149</b>
Årets avskrivning	-275 292	-275 262
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 568 703</b>	<b>-6 293 411</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>19 295 258</b>	<b>19 570 550</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>334 000</i>	<i>334 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	26 500 000	26 500 000
Taxeringsvärde mark	17 894 000	17 894 000
<b>Summa</b>	<b>44 394 000</b>	<b>44 394 000</b>

<b>Not 6, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	2 075 306	2 075 306
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	2 075 306	2 075 306
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 356 779	-1 253 998
Avskrivningar	-106 440	-102 781
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-1 463 219	-1 356 779
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>612 087</b>	<b>718 527</b>

<b>Not 7, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 8, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2021-01-25	0,93 %	7 532 500	7 742 500
Swedbank	2020-04-24	0,89 %	8 042 500	8 232 500
<b>Summa</b>			<b>15 575 000</b>	<b>15 975 000</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			300 000	

<b>Not 9, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	23 089 000	23 089 000
<b>Summa</b>	<b>23 089 000</b>	<b>23 089 000</b>

#### **Not 10, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

Föreningen har genomfört radonmätningar i föreningens samtliga fastigheter. Mätningar visar att radonvärdet ligger på 20bq /m3. Referensvärdet för bostadslägenheter är 200bq/m3. Föreningens fastigheter har sålunda en radonhalt som avsevärt under referensvärdet,

## Underskrifter

Uppsala, 2020 - 04 - 26  
Ort och datum

Bo Öhngren  
Bo Öhngren

Lars Johan Ingevaldsson  
Lars Johan Ingevaldsson  
Styrelseordförande

Kassör  
Helena Ehn Nilsson  
Helena Ehn Nilsson  
Sekreterare

Aleksija Saulcerite Neimane  
Aleksija Saulcerite Neimane  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 26

Nicusor Timneanu  
Nicusor Timneanu  
Revisor