

Årsredovisning 2020

BRF EKOLN

716401-3729



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF EKOLN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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 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 Gjensidige Företagsförsäkring.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

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

VALBEREDNING

Anco Dragomir & Johan Lindsjö

FIRMATECKNING

John Ingevaldsson och Bo Öhngren

REVISORER

Nicuser Timneanu Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28 och en extra föreningsstämma hölls 2020-01-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

Januari	Radonmätning avslutad och mätdoserna insända till Radonova
Februari	Resultatet av radonmätningen visade på 20 Bq/m ³ . Referensvärdet för bostäder är 200 Bq/m ³
April	Omsättning av föreningens ena lån (ränta 0.99%), påbörjande av installationen av 19 värmepannor. Vårstädning.
Maj	Fortsättning av arbetet med värmepannorna. Alla utom en panna installerad på grund av vattenskada i en lägenhet
Juni	Reparation av en fiberanslutning
Oktober	Vattenmätning genomförd, den sista värmepannan installerad, Höststädning

PLANERADE UNDERHÅLL

Mars-juni 2021	Yttertaklagning av två lägenheter, kompletterande målning av hängrännor och andra plåtarbeten samt vissa trädetaljer, ny trädtrall utan för föreningsgården
sommaren 2021	Lagning av betongfundamenten under carport, nya kranar på kallvatten anslutning i tvättstugan
sommaren 2021	Upprustning av lekplatsen

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Söröjning-sandning	Uppsala Schakt Ek. FÖRENING

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Ett nytt litet farthinder har installerats

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Ingen höjning av avgifter planeras. Ett av lånen omsattes i januari och i samband med detta gjordes en extra amortering. Installationen av 19 nya värmepannor har kunnat finansieras utan avgiftshöjning

ÖVRIGA UPPGIFTER

Det har skett två nya överlåtelser, och nya medlemmar är: Emma Capandegui/Mikael Wallerstedt och Rose och Caleb Roberts

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 35 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 868 185	1 870 157	1 870 068	1 870 080
Resultat efter fin. poster	-867 748	522 452	538 765	675 832
Soliditet, %	25	28	26	23
Kassalikviditet %	223	366	275	238
Yttre fond	2 441 697	2 116 697	1 666 697	1 166 697
Taxeringsvärde	44 394 000	44 394 000	44 394 000	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	4 951	5 049	5 178	5 389
Genomsnittlig skuldränta, %	0,94	0,90	0,83	0,74

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	2 863 008	-	-	2 863 008
Fond, yttre underhåll	2 116 697	-	325 000	2 441 697
Balanserat resultat	610 500	522 452	-325 000	807 952
Årets resultat	522 452	-522 452	-867 748	-867 748
Eget kapital	6 112 657	0	-867 748	5 244 909

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	807 952
Årets resultat	-867 748
Totalt	-59 797

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 602 870
Balanseras i ny räkning	1 043 073
	-59 797

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 868 185	1 870 157
Rörelseintäkter		10 934	-2
Summa rörelseintäkter		1 879 119	1 870 155
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 106 807	-706 975
Övriga externa kostnader	8	-49 348	-60 035
Personalkostnader	9	-63 410	-56 263
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-381 732	-381 732
Summa rörelsekostnader		-2 601 297	-1 205 004
RÖRELSERESULTAT		-722 177	665 151
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-145 571	-142 699
Summa finansiella poster		-145 571	-142 699
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-867 748	522 452
ÅRETS RESULTAT		-867 748	522 452

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	19 019 966	19 295 258
Maskiner och inventarier	12	505 647	612 087
Summa materiella anläggningstillgångar		19 525 613	19 907 345
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 528 413	19 910 145
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		240	16 659
Övriga fordringar	14	13 774	14 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	64 900	60 549
Summa kortfristiga fordringar		78 914	91 630
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 171 204	1 941 072
Summa kassa och bank		1 171 204	1 941 072
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 250 118	2 032 702
SUMMA TILLGÅNGAR		20 778 530	21 942 847

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 863 008	2 863 008
Fond för yttre underhåll		2 441 697	2 116 697
Summa bundet eget kapital		5 304 705	4 979 705
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		807 952	610 500
Årets resultat		-867 748	522 452
Summa fritt eget kapital		-59 797	1 132 952
SUMMA EGET KAPITAL		5 244 909	6 112 657
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	7 662 500	15 275 000
Summa långfristiga skulder		7 662 500	15 275 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 612 500	300 000
Leverantörsskulder		49 090	41 285
Skatteskulder		10 384	14 961
Övriga kortfristiga skulder		17 202	17 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	181 946	181 206
Summa kortfristiga skulder		7 871 122	555 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 778 530	21 942 847

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	1 941 072	1 421 507
Resultat efter finansiella poster	-867 748	522 452
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	381 732	381 732
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-486 016	904 184
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 716	14 354
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 432	1 027
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-469 868	919 565
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-300 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-769 868	519 565
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 171 204	1 941 072

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekoln 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	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 8 349 SEK per småhus.
Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	1 870 080	1 870 080
Övriga intäkter	9 039	75
Summa	1 879 119	1 870 155

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	1 188	7 605
Snöskottning	2 344	26 209
Trädgårdsarbete	0	541
Summa	3 532	34 355

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Försäkringsskador	76 906	0
Reparationer	24 478	115 223
Summa	101 384	115 223

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Värmepannor	1 602 870	175 000
Summa	1 602 870	175 000

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	10 166	15 368
Sophämtning	44 329	39 887
Vatten	73 391	70 526
Summa	127 886	125 781

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	27 714	23 300
Fastighetsförsäkringar	59 743	56 238
Fastighetsskatt	183 678	177 078
Summa	271 135	256 616

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	922	4 267
Kameral förvaltning	37 364	36 464
Övriga förvaltningskostnader	11 062	19 304
Summa	49 348	60 035

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	22 400	18 250
Sociala avgifter	8 910	8 013
Styrelsearvoden	32 100	30 000
Summa	63 410	56 263

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	145 571	142 697
Övriga räntekostnader	0	2
Summa	145 571	142 699

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	25 863 961	25 863 961
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 863 961	25 863 961
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 568 703	-6 293 411
Årets avskrivning	-275 292	-275 292
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 843 995	-6 568 703
Utgående restvärde enligt plan	19 019 966	19 295 258
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>334 000</i>	<i>334 000</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	26 500 000	26 500 000
Taxeringsvärde mark	17 894 000	17 894 000
Summa	44 394 000	44 394 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 075 306	2 075 306
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 075 306	2 075 306
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 463 219	-1 356 779
Avskrivningar	-106 440	-106 440
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 569 659	-1 463 219
Utgående restvärde enligt plan	505 647	612 087
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	13 774	14 422
Summa	13 774	14 422
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	1 395	5 825
Försäkringspremier	40 613	39 437
Förvaltning	9 719	9 341
Vatten	6 702	1 082
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 471	4 864
Summa	64 900	60 549

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2021-01-25	0,93 %	7 422 500	7 532 500
Swedbank	2022-04-25	0,99 %	7 852 500	8 042 500
Summa			15 275 000	15 575 000
Varav kortfristig del			7 612 500	

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 2021 omsätts vid förfall

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	1 366	1 555
Förutbetalda avgifter/hyror	155 840	155 840
Utgiftsräntor	24 740	23 811
Summa	181 946	181 206

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	23 089 000	23 089 000
Summa	23 089 000	23 089 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Bo Öhngren
Kassör

Lars Johan Ingevaldsson
Styrelseordförande

Helena Ehn Nilsson
Sekreterare

Aleksija Saulcerite Neimane
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Nicusor Timneanu
Revisor

Verification

Transaction ID	Hynl7GFud-SJg3UXMtOd
Document	Brf Ekoln, 716401-3729 - Ej undertecknad årsredovisning 2020.pdf
Pages	17
Sent by	Sven Nelson

Signing parties

Lars Johan Ingevaldsson	johaningevaldsson@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Bo Öhngren	bohngren@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Helena Ehn Nilsson	helena.ehn.nilsson@telia.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Aleksija Neimane	aleksija@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Nicusor Timneanu	nicvsor@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to bohngren@gmail.com

2021-05-12 10:35:43 CEST,

E-mail invitation sent to lars.o.g.eriksson@gmail.com

2021-05-12 10:35:43 CEST,

E-mail invitation sent to helena.ehn.nilsson@telia.com

2021-05-12 10:35:43 CEST,

E-mail invitation sent to aleksija@hotmail.com

2021-05-12 10:35:43 CEST,

Clicked invitation link Lars Johan Ingevaldsson

Amazon CloudFront,2021-05-12 10:52:04 CEST,IP address: 94.234.35.223

Clicked invitation link Bo Öhngren

Amazon CloudFront,2021-05-12 18:01:34 CEST,IP address: 213.66.166.181

Document signed by Bo Öhngren

Birth date: 25/05/1941,2021-05-12 18:03:18 CEST,

Clicked invitation link Helena Ehn Nilsson

Amazon CloudFront,2021-05-13 12:33:50 CEST,IP address: 90.224.142.97

Clicked invitation link Aleksija Neimane

Amazon CloudFront,2021-05-13 14:24:28 CEST,IP address: 78.70.255.151

Document signed by Aleksija Saulcerite Neimane

Birth date: 13/11/1970,2021-05-13 14:33:21 CEST,

E-mail invitation sent to johaningevaldsson@gmail.com

2021-05-14 09:55:30 CEST,

E-mail invitation sent to johaningevaldsson@gmail.com

2021-05-14 09:55:44 CEST,

Document signed by HELENA EHN NILSSON

Birth date: 16/03/1961,2021-05-14 11:04:18 CEST,

Document signed by Lars Johan Ingevaldsson

Birth date: 14/01/1965,2021-05-14 12:17:49 CEST,

E-mail invitation sent to nicvsor@gmail.com

2021-05-14 12:17:50 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Revisionsberättelse för BRF Ekoln Uppsala

Jag har granskat bostadsrättsföreningens räkenskaper, årsredovisning samt förvaltning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Jag tillstyrker

- att balans- och resultaträkningen fastställs,
- att årets resultat behandlas i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen,
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Uppsala, 2021-05-07



Nicusor Timneanu
Almstigen 46
Uppsala, 75653