

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Brf Åriket 4
Org nr: 769630-3630



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Åriket 4 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-07-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-13.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 120 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 290 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen är ägare till fastigheten Kungsängen 28:6, Kungsängsgatan 59 D-G samt Viragatan 1,3,5,7 och 9 i Uppsala kommun.

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Kungsängen 28:7 (Brf Åriket 3:2) och Kungsängen 28:2 (Brf Åriket 3:1). Gemensamhetsanläggning omfattar förgårdsmark och innergård. Föreningarna har tecknat ett gemensamt avtal med Sweax avseende den tekniska förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Avtalet gäller fr o m 2019-01-24 t o m 2021-02-01 med 6 månaders uppsägningstid. Ersättningen uppgår till 137 500 kr per år och Brf Åriket 4:s andel utgör 45,2% av detta dvs 62 150 kr per år.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	Summa
3	12	38	32	4	89

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	Extra förråd
3	63	14

Total tomtarea 3 502 m²

Total bostadsarea 7 531 m²

Total lokalarea 170 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 170 m².

Årets fastighetstaxering	227 171 000
Föregående års taxeringsvärde	177 523 000

Teknisk status

Under 2019 valde föreningen att teckna avtal med Sweax AB. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till 1 januari 2021 med 6 månaders uppsägningstid.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 72 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Under 2019 valde föreningen att teckna avtal med Riksbyggen AB. Avtalet gäller till den 31 december 2020 med nio månaders uppsägningstid.

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 18 tkr.

Underhållsplan: Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/ m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emma Robbert	Ordförande	2020
Einar Björgvinsson	Vice ordförande	2020
Mosse Moberg	Sekreterare	2020
Håkan Petersson	Ledamot	2020
Torbjörn Haglind	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Amrei Binzer-Panchal	Suppleant	2020
Eva Stening	Suppleant	2020
Charlotte Ausmann	Suppleant	2020
Yevgeniya Averhed	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor 2020
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Gustafsson	2020
Hans Erik Nohldén	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2019 låtit installera 11 stycken laddstolpar för elbilar och laddhybrider i garaget. Investeringen för dessa har till 50% finansierats av Naturvårdsverket genom Klimatklivet.

Under året har föreningen amorterat 3 000 000 kronor (2 250 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 18.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Föreningen har tecknat avtal med Shavali Beauty avseende hyra av lokal i föreningens hus som börjar gälla fr.o.m. 2020-01-01.

Styrelsen har hållit 12 stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 151 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 151 personer.

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. I januari 2019 valde vi att höja avgiften med 2,0 %. Genomsnittlig årsavgift (efter höjning) inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är 681 kr/m².

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01 genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är därefter 695 kr/m².

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 650 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 274	6 506	5 888
Resultat efter finansiella poster	1 170	1 257	1 247
Soliditet %	76	76	75
Lån, kr/m ²	9 826	12 794	13 193

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond		
Belopp vid årets början	179 080 000	121 005 000	225 930	1 021 447	1 256 868
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 256 868	-1 256 868
Reservering underhållsfond			231 030	-231 030	
Ianspråktagande av underhållsfond			-62 513	62 513	
Årets resultat					1 169 643
Vid årets slut	179 080 000	121 005 000	394 447	2 109 798	1 169 643

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 109 798
Årets resultat	1 169 643
Summa	3 279 441

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-231 030
Att balansera i ny räkning i kr	3 048 411

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 274 398	6 190 677
Övriga rörelseintäkter	Not 3	261 469	315 338
Summa rörelseintäkter		6 535 867	6 506 015
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 793 810	-1 939 853
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 002	-136 066
Personalkostnader	Not 6	-97 185	-86 694
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 120 291	-2 101 667
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-206	0
Summa rörelsekostnader		-4 269 495	-4 264 280
Rörelseresultat		2 266 372	2 241 735
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	80	5 389
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 096 809	-990 256
Summa finansiella poster		-1 096 729	-984 867
Resultat efter finansiella poster		1 169 643	1 256 868
Årets resultat		1 169 643	1 256 868

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	395 910 416	398 133 611
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	260 723	0
Summa materiella anläggningstillgångar		396 171 139	398 133 611
Summa anläggningstillgångar		396 171 139	398 133 611
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	951	206
Övriga fordringar	Not 14	90 257	145 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	68 259	162 185
Summa kortfristiga fordringar		159 467	307 466
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 963 200	1 655 736
Summa kassa och bank		1 963 200	1 655 736
Summa omsättningstillgångar		2 122 667	1 963 202
Summa tillgångar		398 293 806	400 096 813

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		300 085 000	300 085 000
Fond för yttre underhåll		394 447	225 930
Summa bundet eget kapital		300 479 447	300 310 930
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 109 798	1 021 447
Årets resultat		1 169 643	1 256 868
Summa fritt eget kapital		3 279 441	2 278 315
Summa eget kapital		303 758 888	302 589 245
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	91 105 000	96 355 000
Summa långfristiga skulder		91 105 000	96 355 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 000 000	0
Leverantörsskulder	Not 18	-658 118	0
Skatteskulder	Not 19	9 683	92 338
Övriga skulder	Not 20	49 405	15 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 028 947	1 044 588
Summa kortfristiga skulder		3 429 918	1 152 568
Summa eget kapital och skulder		398 293 806	400 096 813

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 897 151	4 801 032
Hyror, bostäder	-2 200	0
Hyror, lokaler	413 606	415 653
Hyror, garage	846 900	838 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 050	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-29 187	-13 200
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	0	-26
Vattenavgifter	120 050	149 018
Elavgifter	116	0
Debiterad fastighetsskatt-	30 012	0
Summa nettoomsättning	6 274 398	6 190 677

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	234 960	234 960
Övriga ersättningar	22 660	0
Fakturerade kostnader	900	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga erhållna bidrag	0	75 000
Övriga rörelseintäkter	2 948	5 378
Summa övriga rörelseintäkter	261 469	315 338

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-75 749
Reparationer	-17 858	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-91 710	-85 230
Samfällighetsavgifter	0	-140 000
Försäkringspremier	-11 467	-33 018
Kabel- och digital-TV	-224 596	-224 596
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 359	0
Serviceavtal	-146 242	0
Snö- och halkbekämpning	-15 481	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-51 316
Förbrukningsinventarier	-17 303	0
Frakter och transporter	-1 469	0
Vatten	-221 701	-202 223
Fastighetsel	-304 103	-304 182
Uppvärmning	-384 049	-392 430
Sophantering och återvinning	-176 508	-146 109
Förvaltningsarvode drift	-178 963	-285 000
Summa driftkostnader	-1 793 810	-1 939 853

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-162 595	-100 000
IT-kostnader	-1 031	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-19 125
Övriga förvaltningskostnader	-5 463	-3 432
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 697	0
Telefon och porto	-562	-1 643
Bankkostnader	-2 030	0
Övriga externa kostnader	-50 000	-11 866
Summa övriga externa kostnader	-258 002	-136 066

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	68 250	-62 381
Sammanträdesarvoden	-142 200	0
Övriga kostnadsersättningar	0	-1
Sociala kostnader	-23 235	-24 312
Summa personalkostnader	-97 185	-86 694

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 101 667	-2 101 667
Avskrivning Installationer	-18 624	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 120 291	-2 101 667

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga rörelsekostnader	-206	0
Summa övriga rörelsekostnader	-206	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	5 118
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	271
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	80	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	80	5 389

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 096 120	-989 642
Övriga räntekostnader	-689	-134
Övriga finansiella kostnader	0	-480
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 096 809	-990 256

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	252 200 049	252 200 049
Mark	149 489 951	149 489 951
	401 690 000	401 690 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	401 690 000	401 690 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 677 917	-1 576 250
	-3 677 917	-1 576 250
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 101 667	-2 101 667
	-2 101 667	-2 101 667
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 779 584	-3 677 917
Restvärde enligt plan vid årets slut	395 910 416	401 690 000

Varav

Byggnader	246 420 465	252 200 049
Mark	149 489 951	149 489 951

Taxeringsvärden

Bostäder	218 000 000	169 000 000
Lokaler	9 171 000	8 523 000
Totalt taxeringsvärde	227 171 000	177 523 000

*Varav byggnader**161 600 000**132 200 000**Varav mark**65 571 000**45 323 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Installationer	121 528	0
	121 528	0
Årets anskaffningar		
Installationer	157 819	121 528
	157 819	121 528
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	279 347	121 528
Årets avskrivningar		
Installationer	-18 624	
	-18 624	0
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-18 624	
	-18 624	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 624	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	260 723	121 528
Varav		
Installationer	260 723	121 528

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	951	0
Kundfordringar	0	206
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	951	206

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	90 257	85 230
Övriga kortfristiga fordringar	0	59 845
Summa övriga fordringar	90 257	145 075

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 310	22 375
Förutbetalda driftkostnader	22 949	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	139 810
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 259	162 185

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	24 200	1 229 309
Transaktionskonto	1 939 000	426 427
Summa kassa och bank	1 963 200	1 655 736

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	94 105 000	96 355 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 000 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	91 105 000	96 355 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,54%	2020-02-12	31 243 000,00	0,00	1 125 000,00	30 118 000,00
NORDEA	0,95%	2021-02-10	32 555 500,00	0,00	562 500,00	31 993 000,00
NORDEA	1,26%	2022-02-16	32 556 500,00	0,00	562 500,00	31 994 000,00
Summa			96 355 000,00	0,00	2 250 000,00	94 105 000,00

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett (1) lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	91 882	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-750 000	0
Summa leverantörsskulder	-658 118	0

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	-8 210	92 338
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	99 920	0
Debiterad preliminärskatt	-82 027	0
Summa skatteskulder	9 683	92 338

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	0	1 100
Mottagna depositioner	41 942	14 542
Skuld för moms	6 026	0
Clearing	1 437	0
Summa övriga skulder	49 405	15 642

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 235	21 444
Upplupna räntekostnader	219 821	2 735
Upplupna elkostnader	33 457	63 898
Upplupna värmekostnader	58 876	109 003
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	73 950	68 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	324 768
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	553 609	438 490
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 028 947	1 044 588

Not 22 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	101 605 000	101 605 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Emma Robbert

Einar Björgvinsson

Mosse Moberg

Håkan Petersson

Torbjörn Haglind

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- -

Deloitte AB

