

Årsredovisning

för

Brf Persgården

Org.nr 717600-1829

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 augusti 2017.

Fastigheten

Föreningens fastighet, Kvarngärdet 37:8, bebyggdes 1937 och är belägen i Uppsala kommun. Bostadsrättsföreningen omfattar ett bostadshus innehållande 42 lägenheter (varav 2 ihopslagna till 1 och en lokal med hyresrätt. Dessutom finns 19 p-platser.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	15 st	
2 rum och kök	21 st	
3 rum och kök	2 st	
4 rum och kök	1 st	
Total bostadsyta uppgår till	1 916 kvm	BOA
Lokalyta	<u>48 kvm</u>	LOA
Summa	1 964 kvm	

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid fr.o.m.
Lager	48	2021-07-15

Kontraktet förlängs med 4 månader i taget fr.o.m. 21-12-01. Uppsägningstid är tre månader.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar genom Leif Bolander & Co AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, olycksfall för boende, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen). Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Styrelsen för tiden 1 januari - 8 september 2021

Julia Blanksvärd	Ledamot	Ordförande
Lars Nenzén	Ledamot	
Kajsa Malmberg	Ledamot	
Mikael Köhler	Suppleant	
Fredrik Linder	Suppleant	

Styrelsen för tiden 8 september - 31 december 2021

Julia Blanksvärd	Ledamot	Ordförande
Lars Nenzén	Ledamot	
Kajsa Malmberg	Ledamot	
Mikael Köhler	Suppleant	
Fredrik Linder	Suppleant	

Revisor

KPMG AB	Aukt.revisor
KPMG AB	Revisorsuppleant

Valberedning

Styrelsen

Firmatecknare

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

Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 september 2021.

Föreningen valde att senareläggare årsstämman pga av pandemin.

Extra föreningsstämma hölls den 29 november 2021.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden, inklusive extrastämma och årsmöte.

Avtal

Föreningen har följande avtal för fastigheten:

- Fastighetsskötsel inkl. trädgårdsskötsel: Upplands Boservice AB
- Trappstäd: Mellansvenska Städ AB
- Brännbara och komposterbara sopor: Uppsala Vatten
- Återvinning övrigt: RangSells
- Bredband, telefoni och TV: Telenor Sverige AB
- Fjärrvärme: Vattenfall
- Ekonomisk förvaltning: Mediator AB

Överlåtelse

Under 2021 har 9 (5) överlåtelse skett.

Antal medlemmar i föreningen vid årets slut var 70 st (69).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Verksamhet under 2021

- Påbörjad installation av IMD EI (förväntas blir färdigt under 2022)
- Installation av laddstolpar för elbil på parkeringen
- Nytt avtal för tv och bredband (båda via Telenor istället för Com Hem och Telenor)
- Uppsägning av uthyrning av lokal till Höglunds Catering
- Ny uthyrning av lokal till Yummy Shop
- Undersökning inför ansökan om bygglov för solceller och renovering av balkongerna

Verksamhet under kommande år

Här har vi inget bestämt planerat förutom IMD el som sker när det sker.

Under nästa möte ska vi gå igenom vår uppdaterade underhållsplan, men enligt den senaste har vi inget vi måste åtgärda under året. Vi planerar att besikta balkongerna men inväntar offert för det. Taket kommer behöva renoveras men även där inväntar vi offert. Båda kommer antagligen att ske under hösten eller senare.

Årsavgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 2,5% den 1 april 2021. 1 januari 2022 höjs årsavgiften åter med 2,5%.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	1 391 tkr	1 362 tkr	1 316 tkr	1 275 tkr	1 244 tkr
Res. efter finansiella poster	-411 tkr	-31 tkr	-931 tkr	-108 tkr	-458 tkr
Soliditet*	27%	32%	33%	48%	49%
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	674	658	642	626	614
Bankskuld kr/kvm boyta	1 971	1 842	1 922	1 472	1 541
Räntekänslighet**	2,9	2,8	3,0	2,0	
Sparande för underhåll/kvm***	116,00				

*Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

**Med räntekänslighet avses den höjning av årsavgifterna som krävs för att betala 1 procents höjning av räntan på föreningens lån.

***Årets resultat+avskrivningar+underhållskostnad/totalyta

Hysesintäkter

Hysesintäkt för lokalen har svarat för 2,4% av föreningens totala intäkter.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll till den yttre reparationsfonden skall göras årligen.

Enligt stadgarna skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde, taxeringsvärde eller enligt upprättad underhållsplan.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 512 455 kr, varav reparationer 42 356 kr.
De största underhållsåtgärderna under året har varit:

- Målningsarbeten, trapphus mm 414 849 kr

Tidigare utfört underhåll

1992 Stammar
2004 Energifönster
2006 OVK Ventilationsrensning
2008 Låsbyte
2010 Byte värmväxlare
2013 OVK
2017 Ommålning av fönster och lagning av fasadsprickor
2018 OVK, målning tvättstuga och torkrum
2019 Ny värmväxlare inklusive nytt värmesystem
2019 Säkerhetsdörrar till lägenheter
2021 Målning trapphus
2021 Installation elladdstolpar

Förändring av eget kapital

	Insatskapital	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets Resultat	Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	166 775	1 672 195	145 718	-31 365	
Disposition av 2020 års resultat		-1 674	-29 691	31 365	
Årets resultat				<u>-410 758</u>	
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>166 775</u>	<u>1 670 521</u>	<u>116 027</u>	<u>-410 758</u>	<u>1 542 565</u>

Förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	116 027
Årets resultat	<u>-410 758</u>
	-294 731

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	50 000
Från yttre fonden ianspråktas	-414 849
i ny räkning överföres	<u>70 118</u>
	-294 731

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2021</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2020</u>
Årsavgifter	1 283 859			1 260 144
Hysesintäkter	106 936		1	101 376
<u>Summa nettoomsättning</u>		1 390 795		1 361 520
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		<u>23 279</u>	2	<u>15 403</u>
SUMMA INTÄKTER		<u>1 414 074</u>		<u>1 376 923</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-997 414		3	-888 158
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-56 522		4	-55 382
<u>Summa kostnader för fastighetsförv.</u>		-1 053 936		-943 540
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-42 356			-40 214
Planerat underhåll	-470 099			-115 786
<u>Summa rep. och underhållskostnader</u>		-512 455		-156 000
Personalkostnader		-53 498	5	-77 814
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Fastigheten	-168 781			-189 406
<u>Summa avskrivningar, materiella tillg.</u>		<u>-168 781</u>	6	<u>-189 406</u>
RÖRELSERESULTAT		-374 596		10 163
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Räntekostnader		<u>-36 162</u>		<u>-41 528</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-410 758		-31 365
ÅRETS RESULTAT		<u>-410 758</u>		<u>-31 365</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2021</u>	<u>Not</u>	<u>2020</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	5 201 569	6	5 367 028	
Inventarier och installationer	129 555	7		
Pågående arbete	0		228 762	
Mark	43 613		43 613	
<u>Summa materiella anl.tillgångar</u>		5 374 737		5 639 403
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Hyres och avgiftsfordringar	0		0	
Övriga kortfristiga fordringar	2 433	8	2 435	
Förutbet. kostnader/uppl. intäkter	91 839	9	83 709	
<u>Summa kortfristiga fordringar</u>		94 272		86 144
<u>Finansiella tillgångar</u>				
Bank		<u>244 702</u>		<u>314 464</u>
<u>Summa omsättningstillgångar</u>		338 974		400 608
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 713 711</u>		<u>6 040 011</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Eget kapital</u>				
<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	166 775		166 775	
Yttre reparationsfond	1 670 522		1 672 195	
<u>Summa bundet eget kapital</u>		1 837 297		1 838 970
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	116 027		145 718	
Årets resultat	-410 758		-31 365	
<u>Summa fritt eget kapital</u>		<u>-294 731</u>		<u>114 353</u>
<u>Summa eget kapital</u>		1 542 566		1 953 323
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		935 000 10		1 560 500
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig låneskuld	2 841 369		1 968 861	
Leverantörsskulder	171 022		116 691	
Egna skatteskulder	5 125		4 562	
Förskottsintbetalda hyror/avg	138 055		107 350	
Uppl.kostnader/förutbet. intäkter	80 574	11	328 724	
<u>Summa kortfristiga skulder</u>		<u>3 236 145</u>		<u>2 526 188</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>5 713 711</u>		<u>6 040 011</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Principerna är oförändrade från föregående år.

Periodisering har kostnadsförts under den period då den förbrukas, även om betalningen i praktiken genomförs under en annan period.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnader och mark.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den komponentens anskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider används:

Stomme	67 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-20 år
Säkerhetsdörrar	33 år
Inventarier (elbilsladdning).	10 år

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Arvoden till förtroendevalda redovisas som personalkostnad.

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor SEK

NOT NR 1

	<u>Hyresintäkter</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Hyresintäkter lokal	34 006	26 796
Parkeringsintäkter	<u>72 930</u>	<u>74 580</u>
SUMMA	<u>106 936</u>	<u>101 376</u>

NOT NR 2

	<u>Övriga rörelseintäkter</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Andrahandsupplåtelseavgifter	22 919	14 563
Påminnelseavgift	360	720
Övriga intäkter	<u>0</u>	<u>120</u>
SUMMA	<u>23 279</u>	<u>15 403</u>

NOT NR 3

	<u>Driftskostnader</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fastighetsskötsel	74 958	74 724
Fastighetsskötsel extra	7 222	17 839
Städ	32 052	31 128
Obligatoriska besiktningar	5 594	797
Hissar (soplyft)	<u>1 565</u>	<u>3 182</u>
Transport	<u>121 391</u>	<u>127 670</u>

	Transport	<u>121 391</u>	<u>127 670</u>
Serviceavtal		6 737	0
EI		41 222	35 934
Värme		329 463	299 648
Vatten		118 750	105 849
Sophämtning		81 788	73 324
Försäkringar		34 439	26 814
Tv/Internet		140 164	111 321
Förbrukningsinventarier		3 193	0
Revisionsarvode		25 000	24 085
Redovisningstjänster		64 016	62 151
Övriga förvaltningskostnader		<u>31 251</u>	<u>21 362</u>
SUMMA		<u>997 414</u>	<u>888 158</u>

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har värdeår 1953 och betalar kommunal fastighetsavgift som för 2021 uppgick till 1 459:-/lgh. Föreningen betalar också fastighetsskatt, 1% på den del av taxeringsvärdet som belöper på lokaler. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Styrelsearvoden	42 000	60 500
SUMMA ARVODEN	<u>42 000</u>	<u>60 500</u>
Sociala avgifter	11 498	17 314
SUMMA ARVODEN och SOC.AVGIFTER	<u>53 498</u>	<u>77 814</u>

NOT NR 6

Fastigheten Kvarngärdet 37:8

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Taxeringsvärde:	33 508 000	33 508 000
Byggnadsvärde	16 908 000	16 908 000
Markvärde	<u>16 600 000</u>	<u>16 600 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>33 508 000</u>	<u>33 508 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	33 400 000	33 400 000
Lokaler	108 000	108 000

Byggnad Bokfört värde:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anskaffningsvärde	9 869 950	9 869 950
Anskaffning under året	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>9 869 950</u>	<u>9 869 950</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 502 922	-4 313 516
Årets avskrivningar	-165 459	-189 406
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 668 381</u>	<u>-4 502 922</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNAD	<u>5 201 569</u>	<u>5 367 028</u>

NOT NR 7

Elbilsladdning, anskaffningsvärde	
Ingående ackumulerade avskrivningar	
Årets avskrivningar	
Utgående ackumulerade avskrivningar	
Utgående restvärde enligt plan	

Inventarier och installationer

<u>2021</u>	<u>2020</u>
132 877	0
0	0
-3 322	0
-3 322	0
129 555	0

NOT NR 8

Skatteverket
SUMMA

Övriga fordringar

<u>2021</u>	<u>2020</u>
2 433	2 435
2 433	2 435

NOT NR 9

Förutbet. försäkringspremie
Tele2 AB
Telenor
Bostadsrätterna
Uppsala Vatten
Uppsala Lyftservice
Ragn-Sells
SUMMA

Förutbet. kostn./uppl. intäkter

<u>2021</u>	<u>2020</u>
32 591	31 476
0	13 277
34 054	21 285
5 380	5 330
14 990	12 341
531	0
4 293	0
91 839	83 709

NOT NR 10

	<u>ff.d.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Handelsbanken Stadshypotek	2022 03 09	0,69%	400 000
Handelsbanken Stadshypotek	2022 03 22	0,69%	1 815 869
Handelsbanken Stadshypotek	2022 06 30	1,44%	605 500
Handelsbanken Stadshypotek	2024 07 30	1,09%	955 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			3 776 369
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-2 821 369
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			-20 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			935 000
Beräknad låneskuld 2026.12.31			3 011 409

Skulder kreditinstitut

NOT NR 11

Uppl. räntekostnader
Ber uppl. revisionsarvode
Uppl. kostnad William G AB
Uppl. Kostn Andrés måleri
Uppl. arvoden
Uppl. sociala avgifter
SUMMA

Uppl.kostn./förutbet.intäkter

<u>2021</u>	<u>2020</u>
2 174	2 187
23 200	20 700
0	21 875
0	228 762
42 000	42 000
13 200	13 200
80 574	328 724

NOT NR 12

Ställda säkerheter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fastighetsinteckningar	<u>7 727 000</u>	<u>7 727 000</u>

NOT NR 13

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Konsekvenser av Covid -19

Föreningen ser i dagsläget ingen direkt påverkan på föreningens finansiella ställning på grund av Covid -19 och i övrigt har föreningen inte heller påverkats. Föreningen har inte heller upplevt några försenade betalningar gällande årsavgifter och hyresintäkter utöver normalt.

Uppsala 2022 -

Julia Blanksvärd

Lars Nenzén

Kajsa Malmborg

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den

Fredrik Olofsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB