

# Årsredovisning

2020

för

## HSB:s Brf 10 Åsvid i Uppsala

Org nr 717600-4922

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Underskrifter	14

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 1941-11-14. Den ekonomiska planen registrerades 1942-04-30. Gällande stadgar registrerades 2018-07-16.

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen äger fastigheten Luthagen 58:1, med gatuadresserna Luthagesplanaden 10A-10B och Sturegatan 16A-16B, i Uppsala kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 66 lägenheter och 2 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1942.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector HSB AB. I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt:

1 rum och kök	34 st	1 152 m <sup>2</sup>
2 rum och kök	22 st	1 317 m <sup>2</sup>
3 rum och kök	4 st	298 m <sup>2</sup>
5 rum och kök	5 st	533 m <sup>2</sup>
6 rum och kök	1 st	140 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea uppgår till		3 440 m <sup>2</sup>
Lokal bostadsrätt	1 st	42 m <sup>2</sup>
Lokal hyresrätt	1 st	27 m <sup>2</sup>
Total lokalarea uppgår till		69 m <sup>2</sup>
P-platser	16 st	
Total tomtarea uppgår till		1 970 m <sup>2</sup>

Uppvärmning sker genom vattenburen fjärrvärme.

## Styrelsen

*För tiden 1 januari - 8 juni 2020.*

Mats Andersson	Ordförande
Alexander Gorgijevski	Vice ordf
Lena Brolin	Sekreterare
Anders Jacobsson	Ledamot
Mikael Jolkkonen	Ledamot
Friouzeh Badiie	Ledamot
Ragnar Ekberg	Suppleant
Carl Werner	Suppleant

*För tiden 8 juni - 31 december 2020.*

Mats Andersson	Ordförande
Alexander Gorgijevski	Vice ordf
Lena Brolin	Sekreterare
Anders Jacobsson	Ledamot
Mikael Jolkkonen	Ledamot
Friouzeh Badiie	Ledamot
Andreas Ström	Suppleant
Carl Werner	Suppleant

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

## Revisorer

BOREV Revision AB  
Eva Karlsson

Extern revisor  
Intern revisor

## Valberedning

Carl Werner  
Karolin Bergström

Sammanställande

## Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda sammanträden.

## Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 11 st överlåtelser skett (föregående år 11 st).

Antalet medlemmar vid årets början var 107 st. Under året har 19 st nya medlemmar tillkommit och 22 st medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 104 st.

Styrelsens policy för andrahandsuthyningar är enligt stadgama och hyresnämndens rekommendation.

## Avtal

Fastighetsskötsel	Uppsala Fastighetstjänst AB
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator AB
Elleverantör	Upplands Energi
Elnät och fjärrvärme	Vattenfall
Vatten och avlopp	Uppsala Vatten
Renhållning	Uppsala Vatten & ReturpapperCentralen
Försäkring	Protector
Hiss	Uppsala Lyftservice AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Telenor AB
Låssmed	Stjernbrons Säkerhetsteknik AB
Rörmokare/VVS	Zackes Rörservice AB

## Genomfört underhåll

Stamreovering	1991
Stamspolning	2010
Källarfönster	2011
Balkongtak	2013
Renovering ventilation	2013
Målning källare	2014
Belysning trapphus	2015
Entréer, förgårdsmark	2015
Stamspolning	2015
Lagning av sprickor i fasad	2018
Nytt låssystem gemensamma lås	2020
Målning takfot	2020
Nytt avlopp från fastigheten	2020

## Fastighetsunderhåll

Kostnaderna för fastighetsunderhåll uppgår till 651 318 kr, varav reparationer inkl försäkrings-skador 282 667 kr. De största åtgärderna under året avser;

Återställning stomme	123 878
Byte avloppsstammar	107 379

## Underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

## Underhållsplanering

Föreningens underhållsplan uppdateras årligen och avsättning till underhållsfonden sker årligen med belopp för att täcka motsvarande kommande underhållsbehov.

Föreningen har under året amorterat 200 000 kr ( 4,6%) av ingående skuld 2020.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

## Avgiftsändringar

Årsavgiften höjdes med 2% från 1 januari 2020.

## Verksamheten under året

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 inte haft någon påverkan på föreningens ekonomi.

## Verksamheten under kommande år

Styrelsen har tagit beslut om att redovisa enligt K3 från och med kommande räkenskapsår.

Styrelsen har beslutat att se över föreningens fönster under år 2021.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 532	2 477	2 464	2 466
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-361	-289	109	300
Balansomslutning (tkr)	11 197	11 097	11 893	12 406
Soliditet (eget kapital/balansomslutn)	53,2%	57,0%	56,0%	52,0%
Bankskuld/lgh yta (kr/m <sup>2</sup> )	1 206	1 229	1 286	1 526
Årsavgift bostäder (december kr/m <sup>2</sup> )	695	682	682	682
Räntekänslighet *)	1,7%			

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

## Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	203 115	2 913 893	3 487 514	-289 042
Disposition av 2019 års resultat		0	-289 042	289 042
Årets resultat				-361 301
Belopp vid årets utgång	203 115	2 913 893	3 198 472	-361 301

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	3 198 472
Årets resultat	<u>-361 301</u>
	2 837 171

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	437 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	-368 651
Till balanserat resultat överföres	<u>2 768 822</u>
	2 837 171

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

## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01</i>	<i>2019-01-01</i>
	<i>1</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 531 808	2 476 913
Rörelseintäkter	3	145 676	76 040
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 677 484</b>	<b>2 552 953</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 308 072	-1 862 337
Övriga externa kostnader	5	-150 738	-398 148
Personalkostnader	6	-87 800	-94 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-450 372	-450 372
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 996 982</b>	<b>-2 805 491</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-319 498</b>	<b>-252 538</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-41 803	-36 525
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-41 803</b>	<b>-36 504</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-361 301</b>	<b>-289 042</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-361 301</b>	<b>-289 042</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
	<i>1</i>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	8	9 026 209	9 476 581
Maskiner och inventarier	9	0	0
Pågående ny- till- och ombyggnad	10	1 054 375	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 080 584</u>	<u>9 476 581</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 081 084</b>	<b>9 477 081</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	0
Övriga fordringar	11	22 430	82 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	49 395	130 137
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>71 825</u>	<u>212 348</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 043 676	1 407 088
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 043 676</u>	<u>1 407 088</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 115 501</b>	<b>1 619 436</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 196 585</b>	<b>11 096 517</b>



## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
	<i>1</i>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		203 115	203 115
Fond för yttre underhåll		<u>2 913 893</u>	<u>2 913 893</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 117 008	3 117 008
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 198 472	3 487 514
Årets resultat		<u>-361 301</u>	<u>-289 042</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 837 171	3 198 472
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 954 179</b>	<b>6 315 480</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	<i>13</i>	<u>3 950 000</u>	<u>4 150 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 950 000	4 150 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	<i>13</i>	200 000	200 000
Leverantörsskulder		800 728	66 202
Skatteskulder		8 126	4 505
Övriga kortfristiga skulder	<i>14</i>	21 535	98 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>15</i>	<u>262 017</u>	<u>261 976</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 292 406	631 037
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 196 585</b>	<b>11 096 517</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade från föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser, oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	1%
Fönster	4%

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 kapital.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 kronor per lägenhet.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 392 164	2 345 292
Årsavgifter, lokaler	41 772	40 956
Hyror, lokaler	26 916	28 896
Hyror p-platser	67 200	60 413
Hyror förråd	2 400	0
Debiterad fastighetsskatt	1 356	1 356
<b>Summa</b>	<b>2 531 808</b>	<b>2 476 913</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2020-01-01</i>	<i>2019-01-01</i>
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Fakturerade kostnader	0	431
Övriga rörelseintäkter	0	10 258
Avgift för andrahandsupplåtelse	23 234	0
Försäkringsersättningar	121 252	44 479
Övriga ersättningar	1 190	20 872
<b>Summa</b>	<b>145 676</b>	<b>76 040</b>

### Not 4 Driftskostnader

	<i>2020-01-01</i>	<i>2019-01-01</i>
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Underhåll	368 651	511 300
Reparationer	282 667	141 334
Fastighetsskötsel, entreprenad	294 725	0
Fastighetsskötsel, extra tjänster	125 641	33 962
Obligatoriska besiktningar	86 061	6 329
Hissar	47 104	0
Serviceavtal	0	18 495
El	46 168	50 469
Uppvärmning	527 972	523 713
Vatten	165 582	104 572
Renhållning	107 768	109 412
Försäkringspremier	41 655	65 131
Kabel-TV/internet	111 012	157 405
Fastighetsskatt/-avgift	97 554	94 122
Förbrukningsinventarier	5 512	26 297
Förvaltningsarvode drift	0	19 796
<b>Summa</b>	<b>2 308 072</b>	<b>1 862 337</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	<i>2020-01-01</i>	<i>2019-01-01</i>
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Förvaltningsarvode administration	78 624	327 209
Revisionsarvode	10 175	12 000
Telekommunikation	7 668	10 064
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	21 154
Medlems och föreningsavgifter	0	20 400
Övriga förvaltningskostnader	54 271	7 321
<b>Summa</b>	<b>150 738</b>	<b>398 148</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<i>2020-01-01</i>	<i>2019-01-01</i>
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	60 400	69 400
Arvode internrevision	3 200	0
Övriga arvoden	3 200	5 000
Sociala avgifter	21 000	20 234
<b>Summa</b>	<b>87 800</b>	<b>94 634</b>

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<i>2020-01-01</i>	<i>2019-01-01</i>
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	41 307	36 525
Övriga räntekostnader	496	0
<b>Summa</b>	<b>41 803</b>	<b>36 525</b>

**Not 8 Byggnad och mark**

		<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Ackumulerade anskaffningsvärden			
-Vid årets början	Byggnader	18 437 666	18 437 666
	Standardförbättringar	662 938	662 938
	Mark	120 000	120 000
-Nyanskaffningar		0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>19 220 604</b>	<b>19 220 604</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
-Ingående ackumulerade avskrivningar	Byggnader	-9 531 880	-9 108 026
	Standardförbättringar	-212 143	-185 625
		<b>-9 744 023</b>	<b>-9 293 651</b>
-Årets avskrivningar	Byggnader	-423 855	-423 854
	Standardförbättringar	-26 517	-26 518
		<b>-450 372</b>	<b>-450 372</b>
Utgående ackumulerade avskrivningar	Byggnader	-9 955 735	-9 531 880
	Standardförbättringar	-238 660	-212 143
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		<b>-10 194 395</b>	<b>-9 744 023</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>		<b>9 026 209</b>	<b>9 476 581</b>
Varav byggnader		8 906 209	9 356 581
Varav mark		120 000	120 000
<b>Summa</b>		<b>9 026 209</b>	<b>9 476 581</b>

**Fastighetsbeteckning: Luthagen 58:1**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>Taxeringsvärde:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Byggnadsvärde	32 324 000	32 324 000
Markvärde	30 000 000	30 000 000
<b>Summa</b>	<b>62 324 000</b>	<b>62 324 000</b>
Varav bostäder	62 000 000	62 000 000
Varav lokaler	324 000	324 000

**Not 9 Maskiner och inventarier**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	142 485	142 485
-Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>142 485</b>	<b>142 485</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-142 485	-142 485
-Årets avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-142 485</b>	<b>-142 485</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Pågående ny- till- och ombyggnad**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Passagesystem	742 610	0
Gatubrunn	208 031	0
Förlängning rökkanaler	103 734	0
<b>Summa</b>	<b>1 054 375</b>	<b>0</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Skattekonto	17 253	82 211
Upplupen kreditering fastighetsskötsel	5 177	0
<b>Summa</b>	<b>22 430</b>	<b>82 211</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Förutbetalda försäkringspremier	0	41 655
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	80 039
Förutbetald kabel-TV/bredbandsavgift	33 528	8 443
Förutbetald renhållningsavgift	7 143	0
Förutbetald avgift serviceavtal	2 382	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 342	0
<b>Summa</b>	<b>49 395</b>	<b>130 137</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

			<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
	<b>Räntejustering</b>	<b>Ränta</b>	<b>Skuld</b>	<b>Skuld</b>
SE-banken	2022-12-28	0,78%	4 150 000	4 350 000
<b>Summa</b>			<b>4 150 000</b>	<b>4 350 000</b>
Lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			0	0
Kortfristig del - nästa års amortering			200 000	200 000
<b>Summa kortfristiga låneskulder</b>			<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Summa långfristiga låneskulder</b>			<b>3 950 000</b>	<b>4 150 000</b>
Beräknad låneskuld 2025-12-31			3 150 000	

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Medlemmarnas reparationsfonder	0	29 754
Personalens källskatt	10 517	59 343
Sociala avgifter	11 018	9 257
<b>Summa</b>	<b>21 535</b>	<b>98 354</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Förutbetalda årsavgifter	216 123	154 381
Upplupen räntekostnad	1 409	1 387
Upplupen revisionskostnad	11 800	13 000
Upplupna kostnader el	0	5 500
Upplupna kostnader värme	0	55 500
Upplupna arvoden styrelse/internrevision/valberedning	26 300	26 898
Upplupna sociala avgifter	5 135	5 310
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 250	0
<b>Summa</b>	<b>262 017</b>	<b>261 976</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	19 153 201	19 153 201
<b>Summa</b>	<b>19 153 201</b>	<b>19 153 201</b>

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen bedömer att Covid-19 inte kommer att ha en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat 2021.

**Underskrifter**

Uppsala 2021 - -

Mats Andersson

Friouzeh Badiie

Lena Brolin

Alexander Gorgijevski

Anders Jacobsson

Mikael Jolkkonen

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits 2021 - -

BOREV Revision AB

Eva Karlsson  
Förtroendevald revisor