

Bilaga 1

Årsredovisning

Brf Uppsala Ekeby 1

716401-2465

Styrelsen för Brf Uppsala Ekeby 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

716401-2465

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Uppsala Ekeby 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av sex flerbostadshus med totalt 100 stycken bostadsrätter samt fyra stycken kvartersgårdar. Därutöver finns 51 stycken garage, 56 stycken parkeringsplatser varav 18 stycken med motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

22 st 2 rum och kök

26 st 3 rum och kök

32 st 4 rum och kök

20 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 8 960,5 kvm.

Föreningens fastigheter hade vid räkenskapsårets utgång ett taxeringsvärde om 159 000 000 kr, varav markvärdet motsvarar 73 000 000 kr och byggnadsvärdet 86 000 000 kr. Föreningen kommer att åsättas ett nytt taxeringsvärde 2022.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötseln och lokalvården har ombesörjts av Veterankraft.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid räkenskapsårets utgång upplåtna med bostadsrätt.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

716401-2465

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-~~XX-XX~~^{11 26}, som på grund av pandemin hölls som en poströstningsstämma, och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Serdar Gürbüz	ordförande
Stefan Blom	ledamot
Patrik Johansson	ledamot
Maria Björkman	ledamot
Lena Källgren Rommel	ledamot
Lars-Göran Larm	suppleant
Tomas Engvall	suppleant

Styrelsen har under året hållit ~~XX~~¹¹ stycken protokollförda möten.

Revisorer

Anita Lakström	ordinarie
Lorenzo Casini	suppleant

Valberedning

Ingmar Fröjd	sammankallande
Bo Östling	
Lorenzo Casini	
Christer Solander	

Representanter Ekeby-Flogsta Samrådskommitté

Charlotta Porsö
Britta Zetterberg Blom

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-05

Medlemsinformation

Föreningen har 136 medlemmar fördelade på 100 lägenheter.

Under året har fyra medlemmar lämnat föreningen och fem nya medlemmar har tillkommit.

716401-2465

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgår totalt till 19 025 000 kronor, lånen är fördelade på tre olika lån placerade hos Nordea Hypotek AB.

Föreningens underhåll och likviditet

Styrelsen har under året genomfört den årliga besiktningen av föreningens fastigheter och fastigheterna är i gott skick.

Under året har sedvanligt löpande underhåll utförts.

Årsavgifterna har höjts med 3% den 1 oktober 2020 och 2021.

Nyckeltal

<u>År</u>	<u>2020-2021</u>	<u>2019-2020</u>	<u>2018-2019</u>	<u>2017-2018</u>	<u>2016-2017</u>
Nettoomsättning, tkr	4 848	4 595	4 573	4 576	4 571
Resultat efter finansiella poster, tkr	488	942	-1 249	-1 643	200
Soliditet %	27	24	21	25	30
Eget kapital, tkr	7 124	6 637	5 695	6 944	8 587
Taxeringsvärde, tkr	159 000	159 000	159 000	126 400	126 400
<u>Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder</u>	495	481	481	481	481
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	2 123	2243	2 302	2 132	2 176
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	11,97	12,64	12,97	15,11	15,43
Genomsnittlig skuldränta %	0,75	0,78	0,71	0,54	0,5
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	62	62	62	62	62
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	4	226	268	90	182
Antal överlåtelse	4	3	7	6	6
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	32 799	31 012	32 516	30 502	33 148

UBA= uthyrningsbar area

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 195 500	586 327	2 912 737	942 090
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			942 090	-942 090
Förändring av yttre fond		520 826	-520 826	
Årets resultat				487 593
Belopp vid årets utgång	2 195 500	1 107 153	3 334 001	487 593

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 334 001
Årets resultat	487 593
<i>Summa</i>	<i>3 821 594</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	555 000
lanspråktagande av yttre fond	-328 434
Balanseras i ny räkning	3 595 028
<i>Summa</i>	<i>3 821 594</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

RESULTATRÄKNING

		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 847 929	4 594 706
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 847 929	4 594 706
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5	-3 364 421	-2 550 680
Personalkostnader	6	-150 320	-247 918
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-552 870	-552 870
Kommunal fastighetsavgift		-145 900	-142 900
Summa rörelsekostnader		-4 213 511	-3 494 368
Rörelseresultat		634 418	1 100 338
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		201	370
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 026	-158 618
Summa finansiella poster		-146 825	-158 248
Resultat efter finansiella poster		487 593	942 090
Resultat före skatt		487 593	942 090
Årets resultat		487 593	942 090

BALANSRÄKNING

	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	7 24 859 741	25 412 611
Inventarier, verktyg och installationer	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>24 859 741</i>	<i>25 412 611</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar	24 860 241	25 413 111
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	2 549	564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 93 009	73 410
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>95 558</i>	<i>73 974</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	1 787 090	1 869 195
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>1 787 090</i>	<i>1 869 195</i>
Summa omsättningstillgångar	1 882 648	1 943 169
SUMMA TILLGÅNGAR	26 742 889	27 356 280

	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 195 500	2 195 500
Fond för yttre underhåll	1 107 153	586 327
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>3 302 653</i>	<i>2 781 827</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 334 001	2 912 737
Årets resultat	487 593	942 090
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>3 821 594</i>	<i>3 854 827</i>
Summa eget kapital	7 124 247	6 636 654
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	9 18 325 000	19 400 000
Summa långfristiga skulder	18 325 000	19 400 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	161 654	213 535
Skatteskulder	15 896	14 222
Övriga skulder	700 000	700 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 416 092	391 869
Summa kortfristiga skulder	1 293 642	1 319 626
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 742 889	27 356 280

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,5	66

Not 1	Nettoomsättning	2020/2021	2019/2020
	Årsavgifter	4 432 314	4 313 688
	Hyra garage	225 000	215 000
	Hyra parkeringsplatser	73 272	64 017
	Gästrum	1 800	2 000
	Bredband	115 500	–
	Öresavrundning	43	–
	Summa	4 847 929	4 594 705

Not 2 Planerat underhåll

I enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd redovisas fonden för yttre underhåll som bundet eget kapital. lanspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut. Behörigt organ är föreningsstämman.

Årets planerade underhåll består av OVK 193 743 kr och installation av offline-läsare till förrådsdörrar 134 691 kr.

Det planerade underhållet föregående år bestod av byggande av cykeltak 34 174 kr.

Not 3	Driftskostnader	2020/2021	2019/2020
	Fastighetsskötsel	116 941	21 393
	Snöröjning/sandning	24 122	24 376
	Städning, grundavtal	30 529	52 172
	Städning, arbete utöver avtal	–	3 694
	Hiss, besiktning	2 750	2 450
	Hiss, serviceavtal	16 050	15 879
	El	320 894	287 926
	Uppvärmning	1 056 194	1 025 826
	Vatten	452 422	413 161

Renhållning	99 184	101 372
Fastighetsförsäkring	121 675	115 605
Självrisk	94 600	–
Försäkringsersättning	-62 690	–
Kabel-TV	1 424	1 424
Övriga serviceavtal	5 444	5 237
Trädgårdsskötsel	16 390	21 587
Övriga besiktningar/kontroller	–	3 450
Bredband	115 500	–
Summa	2 411 429	2 095 552

Not 4	Övriga rörelsekostnader	2020/2021	2019/2020
	Förbrukningsinventarier	562	18 087
	Förbrukningsmaterial	32 765	20 581
	Telefon och porto	7 502	7 592
	Bredband och hemsida för föreningen	8 083	8 681
	Revisionsarvoden	6 000	6 000
	Ekonomisk förvaltning	78 333	76 291
	Övriga förvaltningskostnader	924	18 528
	Bankkostnader	3 349	3 052
	Övriga främmande tjänster	3 029	6 670
	Medlemsavgifter	1 667	2 000
	Upprättande av energideklaration	21 800	–
	Summa	164 014	167 482

Not 5	Löpande reparationer & underhåll	2020/2021	2019/2020
	Reparationer	379 980	73 814
	Tvättstuga	7 410	12 772
	Ventilation	16 050	76 693
	Hissar	23 137	22 523
	Planteringar, träd & buskar	11 342	58 393
	VA	17 862	2 399
	El	–	6 877
	Värme	4 762	–
	Summa	460 543	253 471

Not 6	Personal	2020/2021	2019/2020
	Medelantalet anställda	0	0

Not 7	Byggnader och mark	2021-08-31	2020-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	36 858 000	36 858 000
	Mark	2 932 000	2 932 000
	Utgående anskaffningsvärden	39 790 000	39 790 000
	Ingående avskrivningar	-14 377 389	-13 824 519
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-552 870	-552 870
	Utgående avskrivningar	-14 930 259	-14 377 389
	Redovisat värde	24 859 741	25 412 611

Not 8	Förutbetalda kostnader	2021-08-31	2020-08-31
	Försäkringpremie	41 082	39 511
	Serviceatal, hissar	1 353	1 326
	Ekonomisk förvaltning	28 792	28 251
	Siemens	3 680	3 604
	One.com	883	-
	Telenor	17 219	718
	Summa	93 009	73 410

Not 9	Långfristiga skulder	2021-08-31	2020-08-31
	Nordea Hypotek, 0,59 % omsätts 2022-05-31	11 075 000	11 575 000
	Nordea Hypotek, 0,57 % omsätts 2022-05-31	6 300 000	6 700 000
	Nordea Hypotek, 0,67 % omsätts 2021-09-07	1 650 000	1 825 000
	Avgår kortfristig del	-700 000	-700 000
	Summa	18 325 000	19 400 000

Den kortfristiga delen av låneskulden avser det belopp som föreningen skall amortera under det kommande räkenskapsåret enligt gällande lånevillkor. Detta belopp återfinns i balansräkningen under posten "övriga skulder".

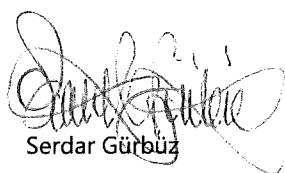
Lånet som omsättes 2021-09-07 åsattes en ny ränta om 0,62 % till och med 2022-09-07. I samband med låneomsättningen gjorde föreningen en extra amortering om 500 000 kr.

Not 10	Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	2021-08-31	2020-08-31
	Upplupet revisionsarvode	6 000	6 000
	Upplupna sociala avgifter	1 885	1 885
	Upplupna räntekostnader	2 616	3 941
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	403 590	375 211
	Ekeby Flogsta Samrådskommitté	2 000	1 333
	Lokalvård augusti	0	3 500
	Summa	416 091	391 870

Not	11	Ställda säkerheter	2021-08-31	2020-08-31
		Fastighetsinteckningar	37 041 000	37 041 000
		Summa ställda säkerheter	37 041 000	37 041 000

UNDERSKRIFTER

Uppsala



Serdar Gürbüz



Stefan Blom



Patrik Johansson

Maria Björkman



Lena Källgren Rommel

Min revisionsberättelse har lämnats



Anita Lakström
Revisor

Kompletterande information till Årsredovisningen 20210831

<u>Förbrukning</u>	<u>2019-2020</u>	<u>2018-2019</u>	<u>2017-2018</u>	<u>2016-2017</u>	<u>2015-2016</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	32	39	39	34	30
Vattenkostnad kr/kvm UBA	46	43	38	35	33
Värmekostnad kr/kvm UBA	114	114	116	113	116
Sophantering kr/kvm UBA	11	11	11	12	11

UBA= uthyrningsbar area

Föreningens kommande ekonomiska situation

Föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar. Årsavgifterna kommer inte att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det väsentliga är att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.

Föreningens underhåll och likviditet

För att säkerställa byggnadernas underhåll och långsiktiga värde har föreningen upprättat en underhållsplan. Avsättning till yttre fonden bör, enligt underhållsplanen, göras med 555 000 kr, föreningens underhållsplan har uppdaterats under räkenskapsåret 2015-2016.

I enlighet med föreningens stadgar ska avsättning till yttre fastighetsunderhåll ske med ett belopp som minst motsvarar 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus, 110 574 kr.

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

<u>Utfört planerat underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Tkr</u>
OVK	2020-2021	194
Off-lineläsare till förrådsdörrar	2020-2021	135
Cykeltak	2019-2020	34
Utbyte av armaturer	2018-2019	48
Takmålning	2018-2019	1138
Tvättning av balkonger	2018-2019	56
Ny cykelförvaring, fasadarbeten garage/tvättstugor	2018-2019	292
Bokningstavlur till tvättstuga	2017-2018	37
Kompletteringar dusch och bastu	2017-2018	68
Utbyte armaturer	2017-2018	68
OVK	2017-2018	111
Målning och kompl. av tak	2017-2018	1828
Fasader garage	2017-2018	292
Renovering dusch och bastu	2016-2017	387
Målning trapphus	2016-2017	30
Fasader garage	2016-2017	311

Byte armaturer	2016-2017	11
Nyckelbrickssystem hissar och entréer	2016-2017	<u>68</u>
Byte garageportar	2015-2016	719
Hissmoderninseering, färdigställd	2015-2016	912
Hissmodernisering, påbörjat arbete	2014-2015	228
Nytt bokningssystem till tvättstugor	2014-2015	290
Ventilationsåtgärder	2014-2015	93
Renovering kvarterslokaler	2013-2014	770
Fläktar, lagerbyte	2013-2014	51
OVK-besiktning samt följdåtgärder	2013-2014	236
Lekredskap	2013-2014	54
Markarbeten & utbyte av utomhusbelysning	2012-2013	919
Markarbeten	2011-2012	3746
OVK-besiktning	2010-2011	16

<u>Prognos kassaflöde, tkr</u>	<u>2021-2022</u>	<u>2022-2023</u>	<u>2023-2024</u>	<u>2024-2025</u>
IB Likvida medel	1787	2217	1970	1738
Årsavgifter	4565	4701	4843	4988
Hysesintäkter & övriga intäkter	498	498	498	498
Summa inbetalningar	5063	5199	5341	5486
Löpande reparationer	-450	-459	-468	-478
Planerat underhåll	0	-1250	-1314	-296
Fastighetsavgift	-150	-153	-156	-159
Driftkostnader	-2258	-2303	-2349	-2396
Övriga rörelsekostnader	-203	-207	-211	-215
Styrelsearvoden och personalkostnader	-265	-270	-276	-281
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-107	-103	-99	-95
Amorteringar	-1200	-700	-700	-700
Summa utbetalningar	-4633	-5446	-5573	-4621
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	2217	1970	1738	2604
Antagen inflation %	2			
Antagen snitträntekostnad %	0,58	0,58	0,58	0,58

Utgångspunkten för ovanstående prognos beträffande föreningens framtida kassaflöde är budgeten för 2021-2022 och bygger i övrig på följande antaganden

- 3% höjning årligen av årsavgifterna och oförändrade hyresintäkter
- att kostnaderna ökar med 2% per år
- att räntenivån för föreningens fastighetslån är oförändrad
- att föreningens underhållsplan följs