

Brf Frodigheten
Org nr 769628-2792

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	10
Upplysningar till balansräkningen	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Frodigheten (769628-2792) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 12 juni 2014. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Fålhagen 22:5 som byggdes år 1945 i vilka man upplåter lägenheter. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 mars 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Peder Granath	Ordförande
Marja-Kaisa Auvinen	Sekreterare
Christoffer Alm	Ledamot
George Samuelsson	Ledamot
Gunilla Sjösten	Ledamot
Oscar Petersson	Suppleant

Firmatecknare är Peder Granath, Marja-Kaisa Auvinen och Gunilla Sjösten två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala

Revisorer har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB. I valberedningen ingår Emma Vellbäck, sammankallande, och Victor Östling.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Fastighetsförvaltning
Vattenfall AB	Elavtal, el och nät
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Homemaid	Städ av trapphus samt källargångarna
Protector	Fastighetsförsäkringar
Qpark	Felparkeringar
Uppsala Lyftservice	Hisservice

P

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 292 348 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 292 875 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 12 879 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Ett banklån har omförhandlats under året, en extra amortering om 500 tkr gjordes i samband med detta, samt att lånet amorteras löpande med 150 tkr/år.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 498 399 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 149 240 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 12 879 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Årsavgifterna var oförändrade under 2020. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna på lägenheterna med 3 % från 1 januari 2021.

Byggnaden byggdes ursprungligen 1944-1945. En ombyggnation och totalrenovering var klar 2015.

Genomförda åtgärder / underhåll:

- Radonmätning utan anmärkning är utförd.
- Lampor är monterade i gången mellan lilla och stora huset.
- Grannföreningens gran föll över lilla huset, skador som uppstod är åtgärdade.
- 5-årsbesiktning är genomförd 2020-12-01
- Underhållsplan är upprättad via Upplands Boservice AB.
- Föreningen anordnar städdagar på vår och höst med gemensam grillning efteråt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 738 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 45 (44).

Under året har 6 (3) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Fålhagen 22:5 har ett taxeringsvärde uppgående till 49 905 000 kr, varav byggnadsvärdet är 34 400 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1945.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	8 st
med sammanlagd yta av 1 780 kvm	2 rok	<u>25 st</u>
Summa bostadslägenheter		33 st

P-platser	19 st
-----------	-------

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Protector försäkring. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	738	738	720	720
Låneskuld kr/kvm	9 603	9 979	10 396	10 422
Likvida medel	1 173	1 396	2 250	1 905
Kassalikviditet i %	28,9	30,5	21,8	181,5
Soliditet i %	83,1	82,7	81,7	82,0
Överskott för underhåll kr/kvm	224	236	320	249
Nettoomsättning	1 436	1 433	1 665	1 417
Resultat efter finansiella poster	-292	-264	-108	-235
Årets resultat	-292	-264	-108	-235
Eget kapital	85 841	86 133	86 397	86 505
varav underhållsfond	498	358	239	239
Utfört underhåll	13	9	0	0

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	86 635 000	358 128	-596 152	-264 104	86 132 872
Avsättning till fond för yttre underhåll		149 715			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-9 444			
Balanseras i ny räkning			-404 375	264 104	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				-292 348	-292 348
Belopp vid årets utgång	86 635 000	498 399	-1 000 527	-292 348	85 840 524

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 000 527
Årets resultat	-292 348
Att disponera	-1 292 875
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	149 240
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-12 879
Balanserat resultat	-1 429 236
Summa	-1 292 875

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

70

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 436 134	1 433 321
Övriga rörelseintäkter	3	26 479	0
Summa rörelseintäkter		1 462 613	1 433 321
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-755 425	-705 009
Övriga externa kostnader	5	-15 079	-16 597
Personalkostnader och arvoden	6	-59 671	-62 469
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-678 163	-678 163
Summa rörelsekostnader		-1 508 338	-1 462 238
Rörelseresultat		-45 725	-28 917
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 433	2 017
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 056	-237 204
Summa finansiella poster		-246 623	-235 187
Resultat efter finansiella poster		-292 348	-264 104
Resultat före skatt		-292 348	-264 104
Årets resultat		-292 348	-264 104

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	102 071 402	102 749 565
Summa materiella anläggningstillgångar		102 071 402	102 749 565
Summa anläggningstillgångar		102 071 402	102 749 565
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	7 039
Övriga fordringar	9	1 173 465	1 396 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	34 526	26 885
Summa kortfristiga fordringar		1 207 991	1 429 983
Summa omsättningstillgångar		1 207 991	1 429 983
SUMMA TILLGÅNGAR		103 279 393	104 179 548

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 635 000	86 635 000
Fond för yttre underhåll		498 399	358 128
Summa bundet eget kapital		87 133 399	86 993 128
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 000 527	-596 152
Årets resultat		-292 348	-264 104
Summa ansamlad förlust		-1 292 875	-860 256
Summa eget kapital		85 840 524	86 132 872
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		13 253 601	13 353 601
Summa långfristiga skulder		13 253 601	13 353 601
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 839 497	4 409 766
Leverantörsskulder		97 265	48 477
Övriga skulder	12	4 306	7 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	244 200	227 580
Summa kortfristiga skulder		4 185 268	4 693 075
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 103 279 393	 104 179 548

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 3 589 497 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 313 364	1 313 364
Hysesintäkter p-platser	117 770	109 140
Övriga intäkter	5 000	10 817
Summa nettoomsättning	1 436 134	1 433 321

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Försäkringsersättningar	26 479	0
Summa övriga rörelseintäkter	26 479	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Driftkostnader		
Fastighetskötsel	94 332	93 348
Serviceavtal	6 098	7 550
Entreprenadstäd	50 747	45 835
Besiktningkostnader	893	873
Snörenhållning	0	12 250
Förbrukningsmaterial	1 448	5 311
Reparationer	72 232	34 837
Elavgifter	93 858	110 265
Uppvärmning	176 604	197 442
Vatten och avlopp	85 962	65 997
Sophämtning	33 749	33 020
Fastighetsförsäkringar	30 351	20 968
Administrativ förvaltning enligt avtal	53 496	51 860
Övriga externa tjänster, drift	39 320	14 460
Studie- och fritidsverksamhet	814	789
Övriga driftskostnader	2 642	760
Summa driftkostnader	742 546	695 565
Underhållskostnader		
Planerat underhåll mark	0	9 444
Planerat underhåll el-installationer	12 879	0
Summa underhållskostnader	12 879	9 444
Summa fastighets- och driftkostnader	755 425	705 009

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	1 290	0
Kontorsmaterial och liknande	0	569
Konsultarvoden	1 422	1 028
Revisionsarvode extern revisor	12 367	15 000
Summa övriga externa kostnader	<u>15 079</u>	<u>16 597</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	45 000	45 000
Arvode valberedning	1 600	1 600
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	13 071	15 869
Summa personalkostnader och arvoden	<u>59 671</u>	<u>62 469</u>
Föreningen har ingen anställd personal.		

Not 7 Finansiella poster

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 433	2 017
Räntekostnader	-248 056	-237 204
Summa finansiella poster	<u>-246 623</u>	<u>-235 187</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	81 706 440	81 706 440
Ingående avskrivning på byggnader	-2 373 571	-1 695 408
Årets avskrivningar, byggnader	-678 163	-678 163
Bokförda värden byggnader	<u>78 654 706</u>	<u>79 332 869</u>
Mark	<u>23 416 696</u>	<u>23 416 696</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	102 071 402	102 749 565
Taxeringsvärde byggnad	34 400 000	34 400 000
Taxeringsvärde mark	15 505 000	15 505 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	<u>1 173 465</u>	<u>1 396 059</u>
Summa övriga fordringar	1 173 465	1 396 059

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	7 654	5 907
Sophämningskostnader	2 851	1 982
Försäkringspremier	22 724	18 996
Förvaltningsavtal	1 297	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>34 526</u>	<u>26 885</u>

Handwritten mark

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	17 093 098	17 763 367
Summa långfristiga skulder	17 093 098	17 763 367
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	18 738 135	18 738 135
Summa ställda säkerheter	18 738 135	18 738 135

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2020-12-31</u>
Swedbank	0,70	2021-11-25	3 739 497
Swedbank	1,28	2029-08-24	4 184 534
Swedbank	1,28	2029-08-24	4 684 534
Swedbank	1,55	2023-11-24	4 484 533
Summa			17 093 098
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-250 000
Avgår lån för omförhandling 2021			-3 589 497
Totalt			13 253 601

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 15 843 098

Not 12 Övriga skulder


	<u>2020-01-01</u>	<u>2019-01-01</u>
	<u>-2020-12-31</u>	<u>-2019-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	4 306	7 252
Summa övriga skulder	4 306	7 252


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Löner och arvoden	41 602	40 000
Arbetsgivaravgifter	16 403	15 430
Kostnader för förvaltningsavtal	5 329	5 078
Arvode revision	13 554	13 312
Elavgifter	10 520	11 440
Uppvärmningskostnader	22 385	24 038
Förutbetalda hyror och avgifter	124 180	110 821
Upplupna räntekostnader	10 227	7 461
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	244 200	227 580

Uppsala 2021-05-05


Peder Granath



Marja-Kaisa Auvinen


Christoffer Alm


George Samuelsson


Gunilla Sjösten

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-07.


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB