

# Årsredovisning

för

## Brf Oden-Ygg

716401-3901

Räkenskapsåret

2020

### **Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för Brf Oden-Ygg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars 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 begränsningar i tiden.

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

Årets resultat har belastats av kostnader för reparation av yttre avloppsledning.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dragarbrunn 21:9 i Uppsala Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastighetens adress är S:t Persgatan 19 E, 753 20, i Uppsala. Föreningen bildades 1985-11-21. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-24.

Årets taxeringsvärde: 46 000 000 kr, föregående års taxeringsvärde: 46 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

2 rok: 10st

3 rok: 10st

4 rok: 4 st

Totalt: 24 st

Total tomtarea: 2 732 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 2 227 m<sup>2</sup>

### **Föreningen har ingått följande avtal**

#### **Avtal**

Ekonomisk förvaltning  
Fastighetsförvaltning skötsel och teknik  
Städ  
Kabel-TV, gruppavtal digital -silver  
Fibernät  
Bredband, gruppavtal 100/100

#### **Leverantör**

Sweax AB, t o m 22-01-01  
Upplands Boservice AB, t o m 21-12-31  
Sweax AB, t o m 21-11-01  
ComHem, t o m 22-09-30  
Uppsala stadsnät/IP-Only, t o m 25-10-23  
A3 AB, t o m 24-12-01

### **Föreningen är delaktig i följande Samfälligheter:**

Dragarbrunn GA:12 - Föreningens andel är 15,8% avseende utfartsväg från vår fastighet mot S:t Persgatan.

Dragarbrunn GA:13 - Föreningens andel är, tillsammans med Brf Gandalf (=GA:16), 40% avseende nedfartstramp m.m från S:t Persgatan.

Dragarbrunn GA:14 - Föreningens andel är 54% avseende vatten och avloppsledningar från husliv till Vaksalagatan.

Dragarbrunn GA:16 - Föreningens andel är 51%. Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser och garage tillsammans med Brf Gandalf.

Tillfällig inskränkning av nyttjanderätt enligt GA:12, GA13 och GA:16 har avtalats p.g.a bygge på Castellums granntomt Dragarbrunn 21:1. Nytt avtal är tecknat men ännu ej godkänt av Lantmäteriet.

### **Teknisk status**

#### **Årets reparationer och underhåll:**

Pga pandemin försköts en hel del underhåll under året. Slutjustering av värmesystemet slutfördes under oktober.

Avloppssystemet analyserades och teknisk status klargjordes. Samtidigt spolades och filmades hela avloppssystemet. Därvid konstaterades att det var bristningar i avloppsstammen pga sättningar mellan hus och brunn som medförde att grus mm kom ned i systemet under spolningen och orsakades en hel del stopp. Avloppet grävdes upp och renoverades i månadsskiftet oktober/november. Stammarna bedömdes ha en livslängd om ytterligare ca 30 år.

Gemensamhetslokalen med dusch och bastu renoverades för första gången sedan huset byggdes.

Brandsläckare byttes ut på alla plan.

OVK genomfördes och godkändes slutligen i oktober.

### **Underhållsplan**

Föreningens underhållsplan uppdateras löpande och fastställs årligen i samband med budgetarbete.

Något större underhållsarbete ligger inte framöver. Trädgård på entrésidan görs om på Castellums bekostnad under halvåret 2021 och kan medföra visst oplanerat underhåll.

För de närmaste fem åren är underhållet planerat till ca 400 tkr.

Efter senaste stämman 2020-06-03 som skedde via poströstning och därpå följande konstituerande möte har styrelsen följande sammansättning:

### **Styrelse**

#### **Ordinarie ledamöter**

Hans Hansson, ordförande, omvald t o m 2022, invald 2001  
Bo Thyselius, vice ordförande, vald t o m 2021, invald 2002  
Anna-Lena Wallinder, kassör, vald t o m 2022, invald 2014  
Hans Åhlander, sekreterare, vald t o m 2022, invald 2016  
Robin Akrap, ledamot, vald t o m 2021, invald 2019

#### **Styrelsesuppleanter**

Erik Lewin, vald t o m 2022  
Anna Englund, vald t o m 2021

#### **Revisorer**

Johan Grahn, ordinarie, aukt revisor, Revisorhuset, 1 år  
Anders Nilsson, ordinarie, lekmannarevisor, 1 år  
Mats Johansson, revisorsuppleant, aukt revisor, Revisorhuset 1 år  
Inga-Lena Lööv suppleant, lekmannarevisor, 1 år

#### **Valberedning**

Jan-Erik Larsson  
Kjell Karlsson

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften för 2020 förblev oförändrad.

Årsstämman gick ej att genomföra på traditionellt vis pga covid-19 pandemin. Genom poströstning genomfördes stämman den 3 juni. Margit Einarsson avgick som suppleant och Erik Lewin valdes in som ny suppleant.

Castellums tidsplan har nu klarnat och återflytt till garaget planeras till mars 2021.

Vår solcellsanläggning har nu varit i drift i drygt 2 år och producerat under den tiden drygt 28.000 kWh, beräknad årsproduktion 13.600 kWh.

Insatser de senaste åren på värmesystem, belysning, fläktar etc har medfört att vi under 2020 haft den lägsta energiförbrukningen någonsin.

En vattenskada inträffade i slutet av året i lgh 1602 pga fel i värmesystemet.

Föreningen planerar för att installera sk laddboxar för laddning av elbilar under 2021. Föreningen har fått godkänt bidrag av Naturvårdsverket med 50% av installationskostnaden.

#### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32. Vid årets slut var medlemsantalet oförändrat. Medelåldern har ökat ytterligare ett år och är nu 70 år.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 326	1 290	1 194	1 402	1 407
Resultat efter finansiella poster	-76	-142	238	-48	259
Årets resultat	-76	-142	238	-48	259
Soliditet (%)	38	38	39	39	38
Likviditet (%)	88	95	125	104	117
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	516	473	516	573	573
Låneskuld/ kvm lgh kr	3 502	3 547	3 579	3 628	3 736
Belåningsgrad (%)	17	17	22	22	27
Underhållsfond/ kvm, kr	697	790	704	690	628
Årets avskrivningar	142	142	142	118	118

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 837 038	1 760 021	808 543	-142 039	<b>5 263 563</b>
Disposition enl. Årsstämmobeslut 2020			-142 039	142 039	<b>0</b>
Ianspråktagande av underhållsfond		-400 000	400 000		<b>0</b>
Extra reservering för fonden yttre underhåll enl.stämmobeslut 2020		56 000	-56 000		<b>0</b>
Reservering till fonden för yttre underhåll enligt stadgar 2020		138 000	-138 000		<b>0</b>
Årets resultat				-76 197	<b>-76 197</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 837 038</b>	<b>1 554 021</b>	<b>872 504</b>	<b>-76 197</b>	<b>5 187 366</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	872 503
årets förlust	-76 197
	<b>796 306</b>

disponeras så att	
Extra avsättning till underhållsfond	56 000
Ianspråkande av underhållsfond	-517 286
i ny räkning överföres	1 257 592
	<b>796 306</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 326 857	1 290 394
Övriga rörelseintäkter	3	451 926	331 941
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 778 783</b>	<b>1 622 335</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 366 432	-1 249 549
Övriga externa kostnader	5	-120 560	-123 769
Personalkostnader	6	-55 145	-55 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-142 028	-142 028
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 684 165</b>	<b>-1 571 191</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>94 618</b>	<b>51 144</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-170 815	-193 183
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-170 815</b>	<b>-193 183</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-76 197</b>	<b>-142 039</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-76 197</b>	<b>-142 039</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-76 197</b>	<b>-142 039</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	12 790 850	12 909 082
Inventarier, verktyg och installationer	11	166 608	190 404
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 957 458</b>	<b>13 099 486</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 957 458</b>	<b>13 099 486</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	12	219 778	219 044
Övriga fordringar	13	3 940	2 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	58 229	90 540
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>281 947</b>	<b>312 181</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	15	413 254	419 323
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>413 254</b>	<b>419 323</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>695 201</b>	<b>731 504</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 652 659</b>	<b>13 830 990</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		2 837 038	2 837 038
Fond för yttre underhåll		1 554 021	1 760 021
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 391 059</b>	<b>4 597 059</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		872 503	808 543
Årets resultat		-76 197	-142 039
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>796 306</b>	<b>666 504</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 187 365</b>	<b>5 263 563</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 675 000	7 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 675 000</b>	<b>7 800 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		107 531	85 701
Skatteskulder		2 770	1 522
Övriga skulder		49 990	49 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	530 003	531 136
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>790 294</b>	<b>767 427</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 652 659</b>	<b>13 830 990</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Redovisade 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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Likviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m<sup>2</sup>

Totala årsavgiften genom den totala bostadsytan

Lån, kr/m<sup>2</sup>

Total låneskuld genom total bostadsyta

Belåningsgrad (%)

Total låneskuld genom taxeringsvärde

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	-1 148 892	-1 053 151
Hyror garage och parkeringsplatser	-68 520	-68 520
Eldebitering hyresgäster	-31 710	-97 820
Eldebitering boende	-77 735	-70 903
	<b>-1 326 857</b>	<b>-1 290 394</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar	-473	295
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	8	6
Övriga rörelseintäkter	-451 461	-332 242
	<b>-451 926</b>	<b>-331 941</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Underhåll	517 286	522 623
Reparationer	87 606	44 311
Försäkringspremier	21 654	24 023
Kabel- och digital- TV	109 721	28 993
Obligatoriska besiktningar	36 909	2 950
Städning gem utrymmen	21 984	28 601
Förbrukningsinventarier	3 180	1 389
Vatten	58 305	43 628
Fastighetsel (inkl lägenhetsel)	118 529	129 477
Uppvärmning	154 228	151 684
Sophantering och återvinning	37 786	46 726
Förvaltningsarvode drift	78 785	75 238
GA:16, garage etc	74 442	103 405
Vattenskador	33 553	46 500
Brandskyddsarbete och material	12 464	0
	<b>1 366 432</b>	<b>1 249 548</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode administration	46 632	45 663
IT-kostnader	1 077	3 922
Arvode, yrkesrevisorer	13 750	10 926
Övriga förvaltningskostnader, trivsel mm	2 210	6 480
Kontorsmaterial	294	1 397
Telefon och porto	819	405
Medlems. och föreningsavgifter	4 560	0
Bankkostnader	3 361	1 486
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	34 296	33 048
Förbrukningsinventarier	13 561	13 070
Konsultarvoden	0	7 000
	<b>120 560</b>	<b>123 397</b>

### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Styrelsekostnader</b>		
Styrelsearvoden	47 220	46 350
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	600	600
Sociala kostnader	7 325	8 895
<b>Summa styrelsekostnader</b>	<b>55 145</b>	<b>55 845</b>

### Not 7 Avskrivningsprincip

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	
Byggnader	0,8 %
Solcellsanläggning	10 %

### Not 8 Avskrivningar materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnad	-118 232	-118 232
Solcellsanläggning	-23 796	-23 796
	<b>-142 028</b>	<b>-142 028</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetslån	170 814	193 111
Räntekostnader för skatter och avgifter	1	0
Dröjsmålsräntor	0	72
	<b>170 815</b>	<b>193 183</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	14 778 963	14 778 963
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 778 963</b>	<b>14 778 963</b>
Ingående avskrivningar	-3 864 881	-3 746 649
Årets avskrivningar	-118 232	-118 232
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 983 113</b>	<b>-3 864 881</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 795 850</b>	<b>10 914 082</b>
Taxeringsvärden byggnader	23 600 000	23 600 000
Taxeringsvärden mark	22 400 000	22 400 000
	<b>46 000 000</b>	<b>46 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	10 795 850	10 914 082
Bokfört värde mark	1 995 000	1 995 000
	<b>12 790 850</b>	<b>12 909 082</b>

Mark avskrivs ej

### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Solcellsanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	238 000	238 000
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>238 000</b>	<b>238 000</b>
Ingående avskrivningar	-47 596	-23 800
Årets avskrivningar	-23 796	-23 796
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-71 392</b>	<b>-47 596</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>166 608</b>	<b>190 404</b>

**Not 12 Kund- avgifts och hyresfordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Kundfordringar	219 778	219 044
	<b>219 778</b>	<b>219 044</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattekonto	3 940	2 597
	<b>3 940</b>	<b>2 597</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetald Kabel-tv	13 561	13 500
Förutbetald renhållning Returpapperscentralen	15 350	15 264
Förutbetald medlemsavgift	0	4 560
Förutbetalda hyresintäkter	4 660	57 216
Förutbetald bredbandskostnad	13 831	0
Förutbetald försäkringspremie	10 827	0
	<b>58 229</b>	<b>90 540</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Bankmedel, Handelsbanken	413 254	419 323
	<b>413 254</b>	<b>419 323</b>

**Not 16 Långfristiga skulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Inteckningslån	7 775 000	7 900 000
Nästa års amorteing på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 675 000</b>	<b>7 800 000</b>

Lånen fördelas: 5,2 mkr, 2,71% ränta ff dg 2027-10-30, utan amortering.  
2,6 mkr, 1,08% ränta ff dag 2025-01-30, amortering 100 tkr per år

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna elkostnader	-16 557	-18 907
Upplupna värmekostnader	-25 930	-23 520
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-4 250	-46 815
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	-319 001	-326 623
Upplupna räntekostnader	-11 352	-24 366
Upplupna reparationskostnader	-152 912	-51 325
Upplupna vatten o renhållningskostnader	0	-4 768
Upplupna bredbandskostnader	0	-4 350
Upplupna underhållskostnader	0	-30 642
	<b>-530 002</b>	<b>-531 316</b>

### Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser

### Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	18 167 000	18 167 000
	<b>18 167 000</b>	<b>18 167 000</b>

Styrelsens underskrifter

Uppsala / 2021

Hans Hansson  
Ordförande

Bo Thyselius

Anna-Lena Wallinder

Hans Åhlander

Robin Akrap

Vår revisionsberättelse har lämnats / 2021

Johan Grahn  
Auktoriserad revisor

Anders Nilsson  
Internrevisor