

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Liliu i Uppsala

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt få endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Mikael Lindström	Ordförande
Agneta Eriksson	Ledamot
Mikael Sköld	Ledamot
Frida Wiborg	Ledamot

Adela Adabianian	Suppleant
Birgitta Johansson	Suppleant
Daniel Osanloo	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karl-Henrik Westlund	Ordinarie Extern	RSM
Eric Lindahl	Suppleant Extern	R3 Revisionsbyrå

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gamla Uppsala 99:3	2018	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa .
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

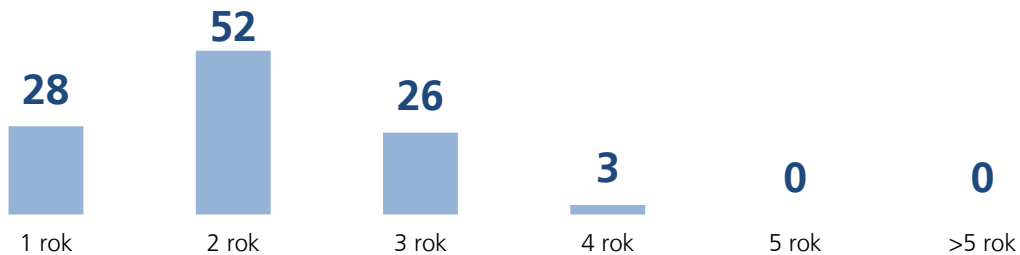
Fastigheten bebyggdes 2018 - 2019 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2019.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 281 m², varav 5 281 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 109 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

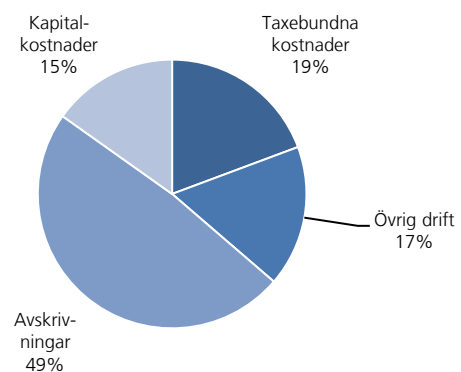
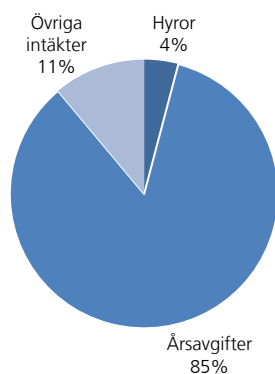
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
El	Vattenfall
Avfallshantering	Uppsala Vatten

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 649 591	2 594 840
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 112 635	358 903
Minskning kortfristiga fordringar	8 088 899	0
Medlemsinsatser	0	178 224 500
Ökning av långfristiga skulder	0	78 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	1 855 720	1 560 203
	14 057 253	258 143 606
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 281 977	185 160
Finansiella kostnader	966 641	84 798
Ökning av materiella anläggningstillgångar	7 956 910	250 767 590
Ökning av kortfristiga fordringar	0	8 051 307
Minskning av långfristiga skulder	616 860	0
	11 822 388	259 088 855
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 884 456	1 649 591
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 234 865	-945 249

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 109 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 151
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 151

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	661	56	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 653	14 770	0
Elkostnad/m ² totalyta	60	7	0
Värmekostnad/m ² totalyta	87	15	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	2	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	183	16	0
Soliditet (%)	69	69	100
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 228	63	0
Nettoomsättning (tkr)	4 112	359	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 281 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	162 558 000	0	0	162 558 000
Upplåtelseavgifter	18 266 500	0	0	18 266 500
Fond för yttre underhåll	211 240	211 240	0	0
S:a bundet eget kapital	181 035 740	211 240	0	180 824 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-148 068	-211 240	63 172	0
Årets resultat	-2 227 934	-2 227 934	-63 172	63 172
S:a ansamlad förlust	-2 376 002	-2 439 174	0	63 172
S:a eget kapital	178 659 738	-2 227 934	0	180 887 672

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 227 934
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	63 172
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-211 240</u>
summa balanserat resultat	-2 376 002

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-2 376 002</u>
----------------------------------	--------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 112 437	358 903
Övriga rörelseintäkter	Not 3	198	0
Summa rörelseintäkter		4 112 635	358 903
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 364 609	-177 645
Övriga externa kostnader	Not 5	-830 195	-33 288
Personalkostnader	Not 6	-87 174	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 091 951	0
Summa rörelsekostnader		-5 373 928	-210 933
RÖRELSERESULTAT		-1 261 293	147 970
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-966 641	-84 798
Summa finansiella poster		-966 641	-84 798
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 227 934	63 172
ÅRETS RESULTAT		-2 227 934	63 172

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	255 632 549	82 548 809
Pågående byggnation	Not 9	0	168 218 781
Summa materiella anläggningstillgångar		255 632 549	250 767 590
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		255 632 549	250 767 590
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 151	2 431 918
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 884 356	5 543 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	16 087	132 725
Summa kortfristiga fordringar		3 903 594	8 108 137
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		100	1 649 591
Summa kassa och bank		100	1 649 591
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 903 694	9 757 728
SUMMA TILLGÅNGAR		259 536 244	260 525 318

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		180 824 500	180 824 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	211 240	0
Summa bundet eget kapital		181 035 740	180 824 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-148 068	0
Årets resultat		-2 227 934	63 172
Summa fritt eget kapital		-2 376 002	63 172
SUMMA EGET KAPITAL		178 659 738	180 887 672
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	76 766 280	77 383 140
Summa långfristiga skulder		76 766 280	77 383 140
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	616 860	616 860
Leverantörsskulder		2 783 699	891 396
Övriga skulder		5 069	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	704 597	746 250
Summa kortfristiga skulder		4 110 225	2 254 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		259 536 244	260 525 318

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	100 år	--
Stomkomplett. för.	50 år	--
Stomkomplett. medl.	50 år	--
Värmesystem	50 år	--
Fastighetsel	50 år	--
Hissar	35 år	--
Luftbehandlingssyst.	30 år	--
Stamledningar VA	50 år	--
Fasader/balkonger	75 år	--
Fönster/dörrar, port	60 år	--
Yttertak	20 år	--
Utemiljö allmänt	25 år	--

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 488 332	295 495
Hyror parkering	168 750	14 100
Bredbandsintäkter	299 334	24 732
Elintäkter	0	23 419
Elintäkter moms	154 104	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 971	1 163
Öresutjämning	-53	-5
	4 112 437	358 903

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	198	0
		198	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	29 666	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	379	0
	Snöröjning/sandning	11 467	0
	Städning enligt beställning	2 240	0
	Hissbesiktning	7 688	0
	Garage/parkering	4 300	88
	Gård	8 088	0
	Serviceavtal	23 797	0
	Förbrukningsmateriel	24 787	0
	Teleport/hissanläggning	13 920	1 068
		126 332	1 156
	Reparationer		
	Tvättstuga	295	0
	Entré/trapphus	719	0
	Lås	1 315	0
	Elinstallationer	14 365	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 214	0
	Hiss	9 564	0
	Fönster	8 953	0
		38 425	0
	Periodiskt underhåll		
	Bredband	0	26 541
		0	26 541
	Taxebundna kostnader		
	El	319 367	34 966
	Värme	461 822	77 443
	Vatten	233 122	11 808
	Sophämtning/renhållning	214 513	22 606
	Grovsopor	3 584	0
		1 232 409	146 823
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 843	3 125
		37 843	3 125
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	-70 400	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 364 609	177 645

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	5 207	3 063
	Tele- och datakommunikation	364 090	0
	Inkassering avgift/hyra	4 950	850
	Revisionsarvode extern revisor	5 700	0
	Föreningskostnader	8 785	0
	Styrelseomkostnader	6 223	0
	Förvaltningsarvode	345 004	28 750
	Administration	9 856	625
	Konsultarvode	72 480	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 900	0
		830 195	33 288
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	67 140	0
	Sociala kostnader	20 034	0
		87 174	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	704 703	0
	Yttertak K3	264 264	0
	Fasader/balkonger K3	140 588	0
	Fönster/dörrar och portar K3	176 176	0
	Stomkomplettering förening K3	281 881	0
	Stomkomplettering medlem K3	281 881	0
	Stamledningar VA K3	176 176	0
	Värmesystem K3	246 646	0
	Luftbehandlingssystem K3	293 626	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	299 499	0
	Hissar K3	50 336	0
	Utemiljö allmänt K3	176 176	0
		3 091 951	0

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 548 809	0
	Omklassificerat från Pågående byggnation	168 218 781	0
	Nyanskaffningar	7 956 910	82 548 809
	Utgående anskaffningsvärde	258 724 500	82 548 809
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 091 951	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 091 951	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	255 632 549	82 548 809
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	82 548 809	82 548 809
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	85 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde mark	17 600 000	13 600 000
		102 600 000	76 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	102 600 000	76 600 000
		102 600 000	76 600 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	168 218 781	0
	Årets anskaffning	0	168 218 781
	Omklassificerat till Byggnad och mark	-168 218 781	0
		0	168 218 781
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Klientmedel hos SBC	3 884 356	0
	Fordringar	0	10 978
	Avräkning byggare	0	5 532 516
		3 884 356	5 543 494
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	16 087	15 322
	Bredband	0	50 510
	Hiss	0	9 498
	Upplupna intäkter	0	57 395
		16 087	132 725

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	211 240	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	211 240	0

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	SBAB 1,260 %	19 500 000	19 500 000	2022-12-06
	SBAB 1,330 %	19 183 140	19 500 000	2024-12-06
	SBAB	0	19 500 000	
	SBAB 1,240 %	19 500 000	19 500 000	2021-12-06
	Handelsbanken 0,630 %	19 200 000	0	2025-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut	77 383 140	78 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-616 860	-616 860	
		76 766 280	77 383 140	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 453 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	38 316	133 355
	Värme	70 854	77 443
	Sophämtning	46 315	22 606
	Arvoden	67 140	0
	Sociala avgifter	20 034	0
	Ränta	12 411	109 417
	Avgifter och hyror	389 527	277 703
	Vatten	0	40 170
	Fastighetsskatt	0	70 400
	Övriga upplupna kostnader	60 000	15 156
		704 597	746 250

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2021

Mikael Lindström
Ordförande

Agneta Eriksson
Ledamot

Mikael Sköld
Ledamot

Frida Wiborg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Karl-Henrik Westlund
Extern revisor