

# Årsredovisning

## Brf Sigar

Org.nr 717600-2124

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

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen Sigar registrerades 1936.12.28. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1937.01.30 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017.07.14.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Luthagen 77:1 med gatuadressen Skolgatan 12A -12B och Götgatan 2 i Uppsala. Byggnaderna består av tre bostadshus med sammanlagt 44 lägenheter som upplåtes med bostadsrätt. Den totala boytan enligt taxeringsbesked är 2 849 kvm. En garagebyggnad har också uppförts och som 1997 byggts om till soprum, cykelförråd och redskapsbod.

Byggnad med adressen: Skolgatan 12 A är uppförd år 1882 (ombyggd 1936)  
Skolgatan 12 B och Götgatan 2 är uppförd 1936  
Soprum/Cykelförråd är uppförd 1963 (ombyggd 1997-1998)

Lägenhetsfördelning:

<u>Skolgatan 12A</u>	<u>Skolgatan 12B</u>	<u>Götgatan 2</u>
3 st à 6 rum o kök	3 st à 1 rum	4 st à 1 rum
	2 st à 1rum o kök	8 st à 1 rum o kök
	11 st à 2 rum o kök	6 st à 2 rum o kök
	5 st à 3 rum o kök	
	2 st à 4 rum o kök	

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

JFB  
MBX  
CTB  
KH

## Genomfört underhåll

Senast gjorda renoveringar	År
Balkonger	1995-1996
Fasader	1995-1996
Elsystem	1995-1997
Hissen Skolgatan 12B	1996
Värmesystem	1996
Vattensystem	1996
Avloppsystem	1996-2005
Grundtätning Skolgatan 12A	1998
Taket Götgatan 2	1998
Dränering gården	1998-1999
Taket Skolgatan 12 A-B	1998-2000
Byte av fönster och balkongdörrar. Ej Skolgat. 12A	2007-2008
Nytt bredbandsnät installerat	2011
Rep av plåttak, förbätt. vindsventil., bjälklagisolering samt målningsarb. fönster och fasad Skolgatan 12A	2012
Målning av delar av plåttak Götgatan 2	2012
Målning av förrådslängans plåttak	2012
Ny torktumlare	2015
Reparation av soprum	2015
Målning yttertak Skolgatan 12b	2016
Nytt styrsystem för hiss Skolgatan 12b	2016
Ventilation, rengöring och OVK	2017
Byte lägenhetsdörrar	2018
Nytt låssystem på lägenhetsdörrar mot trapphusen	2018
Fastighetsboxar	2018
Byte expansionskärl	2018
Målning trapphus	2019
Ny fjärrvärmecentral	2020

## Styrelsen fram till ordinarie årsstämma 2020-06-03

Gordana Kozlovacki	Ordförande
Mårten Blix	Ledamot
Camilla Gollbo	Ledamot
Bengt Hallström	Ledamot
Kristina Cesarini	Ledamot
Henrik Rydell	Suppleant
Carl Johan Bergholm	Suppleant

## Styrelsen från ordinarie årsstämma 2020-06-03

Carl Johan Bergholm	Ordförande	Omval
Ludvig Almbblad	Ledamot (tom dec-20 pga flytt)	Nyval
Mårten Blix	Ledamot	Omval
Johanna Fahlgren-Brodin	Ledamot	Nyval
Richard Pettersson	Ledamot	Nyval
Albert Häggström	Suppleant	Nyval

Föreningens firma tecknas förutom av av styrelsen, av två styrelsemedlemmar i förening.

JFB RO CB  
/MB+ KH

## Revisorer

Karin Hakelius  
Niklas Feiff  
Företagsrevision i Uppsala AB

Intern revisor  
Extern revisor

## Valberedning

Bengt Hallström  
Mats Lundborg  
Gordana Kozlovacki

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2020.  
Styrelsen har under 2020 haft 8 protokollförda sammanträden.

## Avtal

Föreningen har avtal med Telia för bredband och kabeltv. Underhållsavtal för styr och reglerutrustning med Siemens. Serviceavtal med Otis för hissar (tom 2020-12-31). Elavtal med Telge. För renhållning finns avtal med Uppsala Vatten och Ragnsells. Städning, fastighetsskötsel och snöröjning har skötts av Uppsala Fastighetstjänst. ByggSven AB gällande takskottning. Upplands Brandservice gällande brandskydd. Mediator handhar ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning.

## Överlåtelser

Under 2020 har 5 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 3 st).  
Antal medlemmar vid årets ingång var 72 st och vid året utgång 72 st.

## Verksamheten under 2020

Förutom löpande förvaltningen av föreningen och fastigheten kan några saker särskilt nämnas. Omfattningen av fastighetsservice har utökats till att omfatta fastighetsskötsel, städning och trädgård från Uppsala Fastighetstjänst. Ommålning av trapphuset har avslutats. Stampsolning av fastigheten har genomförts i ett par omgångar pga Covid. Utbyte av fjärrvärmecentral har genomförts. I samband med detta har ett flertal brister åtgärdats. Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-9 inte har haft någon påverkan på föreningens ekonomi.

JFB AD CB  
MB KH

## Avgifter

Den 1 juli 2020 höjdes årsavgiften med 3%.

Ekonomi, jämförelsetal					
	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 122 tkr	2 076 tkr	2 024 tkr	1 954 tkr	1 945 tkr
Resultat efter fin. poster	371	70	-182 tkr	168 tkr	-10 tkr
Balansomslutning	8 433 tkr	8 361 tkr	8 534 tkr	7 714 tkr	7 836 tkr
Soliditet*	15,20%	10,50%	13,00%	12,84%	10,50%
Bankskuld kr/kvm**	2 329 kr	2 424 kr	2 519 kr	2 237 kr	2 316 kr
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	664 kr	640 kr	618 kr	596 kr	596 kr
Räntekänslighet	3,6%	3,8%	4%		

\*Soliditet definieras som det egna kapitalets förhållande till tillgångarna.

\*\*Föreningens bankskuld i relation till bostadsrättsytan kr/kvm.

\*\*\* Räntebärande låneskuld 31.12/redovisad årsavgift

## Verksamhet under 2021

Grinden mot gatan kommer att renoveras.

Reparation av fasad planeras

Besiktning av fönster och framtagning av åtgärdsplan för Skolgatan 12A planeras.

## Underhållsplanering

Enligt stadgarna skall föreningen årligen avsätta minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde alternativt enligt planerad avsättning i föreningens underhållsplan.

Föreningens taxeringsvärde för 2020 är 54 000 000.

JFB AD  
MBx  
L2B  
KH

### Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Reserv- fond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	218 500	35 572	523 064	31 699	69 843
Disp. av 2019 års resultat			162 000	132 606	-69 843
Årets resultat			-224 763		<u>371 422</u>
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>218 500</u>	<u>35 572</u>	<u>460 301</u>	<u>164 305</u>	<u>371 422</u>

### Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur underhållsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	164 305
Årets resultat	<u>371 422</u>
	535 727

Styrelsen föreslår att:

Till underhållsfonden avsättes	162 000
lanspråkstagande av yttre reparationsfond	0
Till balanserat resultat överföres	<u>373 727</u>
	535 727

JTB AD  
NB CB  
KH

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2020</u>	<u>Not</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter	1 864 194		1 823 256
Elavgifter	125 618		121 119
Kabel-TV/Bredband	131 760	2 121 572	131 760
			2 076 135
<b><u>Övriga rörelseintäkter</u></b>			
Övriga intäkter		19 555	1
			27 950
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>2 141 127</u>	<u>2 104 085</u>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<b><u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u></b>				
Driftskostnader	-1 136 503	2	-1 101 593	
Administrationskostnader	-69 964		-67 924	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-62 876	-1 269 343	3	-60 588
				-1 230 105
<b><u>Reparation och underhållskostnader</u></b>				
Reparationer	-84 592		-45 253	
Planerat underhåll	-50 679	-135 271	-386 849	-432 102
<b><u>Personalkostnader</u></b>		-57 998	4	-65 301
<b><u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u></b>				
Byggnader	-245 923	5	-245 923	
Inventarier	0	-245 923	6	0
				-245 923
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		432 592		130 653
<b><u>Resultat från finansiella poster</u></b>				
Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-61 170	-61 170	-60 810	-60 810
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		371 422		69 843
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>371 422</u>		<u>69 843</u>

JTB AP  
 MB CB  
 KH

## BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2020		Not	2019
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>				
Byggnad	7 312 970		5	7 236 893
Mark	77 000			77 000
Inventarier	0	7 389 970	6	0
				7 313 893
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>				
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>				
Medlemsavgifter/hyror				
Övriga fordringar	5 105		7	2 927
Förutb kostnader och uppl intäkter	193 008	198 113	8	114 831
				117 758
<b>Kassa och bank</b>		<u>845 250</u>		<u>929 342</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>8 433 333</u>		<u>8 360 993</u>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>				
Insatskapital	218 500			218 500
Reservfond	35 572			35 572
Underhållsfond	460 301	714 373		523 064
				777 136
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>				
Balanserat resultat	164 304			31 699
Årets resultat	371 422	535 726		69 843
				101 542
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>				
Skulder till kreditinstitut		0	9	6 634 250
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	6 634 250			272 000
Leverantörsskulder	275 947			348 464
Egna skatteskulder	3 564			5 162
Personalens källskatt	13 467			14 647
Sociala avgifter	13 102			13 433
Upplupna kostnader	37 015		10	30 616
Förskottsinsbetalda hyror/avg	205 888	<u>7 183 233</u>		163 743
				<u>848 065</u>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>8 433 333</u>		<u>8 360 993</u>

JFB AP LTB  
KH

## NOTER

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar sker linjärt och baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Avskrivning på byggnad sker enligt linjär avskrivningsplan, 120 år.

Avskrivning på fasadrenovering enligt linjär avskrivningsplan, 40 år.

Avskrivning sophus enligt linjär avskrivningsplan, 20 år.

Avskrivning fjärrvärmcentral enligt linjär avskrivningsplan 20 år, första avskrivning 2021.

Övriga komponenter enligt linjär avskrivningsplan, 50 år.

Belopp anges i hela kronor SEK.

### **NOT NR 1**

Avgifter andrahandsuthyrning  
Övriga intäkter  
SUMMA

#### **Övriga intäkter**

<u>2020</u>	<u>2019</u>
18 715	27 350
<u>840</u>	<u>600</u>
<u>19 555</u>	<u>27 950</u>

### **NOT NR 2**

Fastighetsskötsel inkl städ, totalentreprenad  
Fastighetsskötsel extratjänster  
Städ  
Obligatoriska besiktningar  
Hissar  
Serviceavtal  
EI  
Värme  
Vatten  
Sophämtning  
Försäkringar  
Kabel TV/Bredband  
Förbrukningsinventarier  
Revision  
Övriga fastighetskostnader  
SUMMA

#### **Driftskostnader**

<u>2020</u>	<u>2019</u>
134 200	0
16 735	50 562
0	33 901
14 350	7 882
8 393	8 129
14 376	9 172
148 004	187 308
387 520	417 358
117 551	90 892
65 561	63 317
47 669	46 670
135 017	131 145
4 684	4 368
14 063	13 469
<u>28 380</u>	<u>37 420</u>
<u>1 136 503</u>	<u>1 101 593</u>

JFB AP CPB  
MB KH



**NOT NR 3**

**Fastighetsskatt/avgift**

Byggnaden har åsatts värdeår 1936 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift som för 2020 uppgick till 1 429 kr/lgh.

**NOT NR 4**

**Personalkostnader**

Föreningen inte haft någon anställd under året.

**Löner och arvoden**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Styrelsen	44 896	46 965
Internrevisor	0	1 860
Kostnadsers.	<u>0</u>	<u>3 043</u>
SUMMA	44 896	51 868
Sociala avgifter	<u>13 102</u>	<u>13 433</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>57 998</u>	<u>65 301</u>

**NOT NR 5**

**Byggnader och mark**

Luthagen 77:1

<b>Taxeringsvärde:</b>	54 000 000	54 000 000
Byggnadsvärde	25 000 000	25 000 000
Markvärde	<u>29 000 000</u>	<u>29 000 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>54 000 000</u>	<u>54 000 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	54 000 000	54 000 000
Lokaler	0	0

**Bokfört värde:**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Byggnader</b>	831 250	831 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-426 459	-415 519
Årets avskrivningar	<u>-10 940</u>	<u>-10 940</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-437 399	-426 459
Utgående restvärde enligt plan	<u>393 851</u>	<u>404 791</u>
<b>Stamreovering</b>	4 000 408	4 000 408
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 673 723	-1 593 715
Årets avskrivningar	<u>-80 008</u>	<u>-80 008</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 753 731	-1 673 723
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 246 677</u>	<u>2 326 685</u>

JFB RO CB  
MB KH

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Fasadrenovering</b>	1 748 761	1 748 761
Ingående ackumulerade avskrivningar	-922 951	-880 451
Årets avskrivningar	<u>-42 500</u>	<u>-42 500</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-965 451	-922 951
Utgående restvärde enligt plan	<u>783 310</u>	<u>825 810</u>
<b>El och Hissrenovering</b>	975 078	975 078
Ingående ackumulerade avskrivningar	-472 543	-453 041
Årets avskrivningar	<u>-19 502</u>	<u>-19 502</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-492 045	-472 543
Utgående restvärde enligt plan	<u>483 033</u>	<u>502 535</u>
<b>Takrenovering</b>	1 310 618	1 310 618
Ingående ackumulerade avskrivningar	-325 413	-299 201
Årets avskrivningar	<u>-26 212</u>	<u>-26 212</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-351 625	-325 413
Utgående restvärde enligt plan	<u>958 993</u>	<u>985 205</u>
<b>Fönsterrenovering</b>	1 598 518	1 598 518
Ingående ackumulerade avskrivningar	-415 610	-383 640
Årets avskrivningar	<u>-31 970</u>	<u>-31 970</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-447 580	-415 610
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 150 938</u>	<u>1 182 908</u>
<b>Övriga byggnader Sophus</b>	94 440	94 440
Ingående ackumulerade avskrivningar	-94 440	-94 440
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 440	-94 440
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Lägenhetsdörrar</b>	1 043 750	1 043 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-34 791	0
Årets avskrivningar	<u>-34 791</u>	<u>-34 791</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 582	-34 791
Utgående restvärde enligt plan	<u>974 168</u>	<u>1 008 959</u>
<b>Fjärrvärmecentral</b>	322 000	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>322 000</u>	<u>0</u>

JFB AD LFB  
MH KH

Utgående redovisat värde byggnader	7 312 970	7 236 893
<b>Mark</b>		
Anskaffningsvärde	77 000	77 000
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>7 389 970</b>	<b>7 313 893</b>
<b>SUMMA ÅRETS TOTALA AVSKRIVNING</b>	<b>-245 923</b>	<b>-245 923</b>

**NOT NR 6**

	<b>Inventarier</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Anskaffningsvärde	428 837	428 837
Ingående ackumulerade avskrivningar	-428 837	-428 837
Inköp under året	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-428 837	-428 837
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Inventarier skrivs av med 20 % per år.

**NOT NR 7**

	<b>Övriga fordringar</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Skattekonto	2 671	2 927
Momsfordran	2 434	0
	5 105	2 927

**NOT NR 8**

	<b>Förutbet.kostnader/uppl. Intäkter</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Förutbet. försäkring	50 397	47 669
Uppbokad kostnad bredband	68 896	10 923
Uppbokad kostnad bredband	12 829	
Förutbet. serviceavtal	0	4 626
Förutbet. hisservice	0	1 834
Bostadsrätterna	5 810	5 690
Uppbokade elintäkter	39 154	44 089
Uppbokad vattenkostnad	10 142	0
Uppbokad renhållning Uppsala Vatten	3 965	0
Uppbokad renhållning Ragnsells	1 815	0
	193 008	114 831

JFB AO G/B  
KH

**NOT NR 9**

**Skulder kreditinstitut**

	<b><u>Räntejust.</u></b>	<b><u>Ränta</u></b>	<b><u>Skuld</u></b>
Nordea	2021.04.15	1,00%	2 374 000
Nordea	2021.06.07	0,65%	1 944 000
Nordea	2021.07.30	0,63%	2 316 250
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>6 634 250</u>
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>6 634 250</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2025.12.31			5 274 250

**NOT NR 10**

**Upplupna kostnader**

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Andrés Måleri	0	3 388
Andrés Måleri	0	10 625
Uppbokad elkostnad	0	6 288
Överbetalning avgift	0	1 468
Uppbokad ränta	7 920	8 847
Uppbokad faktura fasadrengöring	12 845	0
Uppbokad faktura stamspolning	<u>16 250</u>	<u>0</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>37 015</u>	<u>30 616</u>

**NOT NR 11**

**Ställda säkerheter**

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Fastighetsinteckningar	8 200 000	8 200 000

**NOT NR 12** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till styrelsens undertecknande av årsredovisningen.

JFB RD CB  
Mbr KH

Uppsala 2021 - 04-01



Carl Johan Bergholm  
Ordförande



Märten Blix



Johanna Fahlgren-Brodin



Richard Pettersson

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den 2021-04-27



Niklas Feiff, auktoriserad revisor



Karin Hakelius, intern revisor