



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen KJ-Hus 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1975-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03 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

Lena Kristina Alm	Ledamot
Katarina Isabell Andersson	Ledamot
Jan-Kristian Bernström	Ledamot
Per Johan Eriksson	Ledamot
Patrick Peter Thorén	Suppleant
Elin Cecilia Åkelid	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Eva Andersson Dverstorp	Ordinarie Extern	Folkesson råd & revision AB
-------------------------	------------------	-----------------------------

Valberedning

Elisabet Ek
Britt-Lis Hagman Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FÅLHAGEN 11:7	1973	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Söderbergs & partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1974 och består av 1 flerbostadshus.

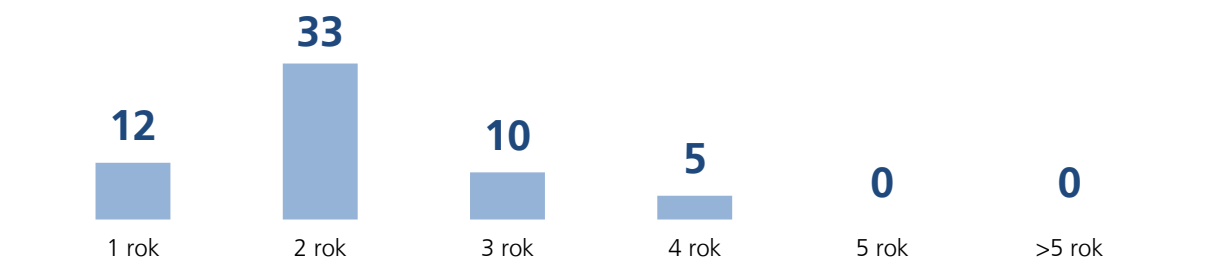
Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 151 m², varav 3 377 m² utgör lägenhetsyta och 774 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Redovisningsbyrå	70 m ²	2008-07-01-2021-06-30
Nails Uppsala/ Christina Kartsidou	132 m ²	2015-04-01-2021-03-31

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt Tvättstuga	Garage med 46 platser

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av lamparmaturer i samtliga allmänna utrymmen	2019
Restaurering av utemiljö	2017
Installation av säkerhetsdörrar	2015
Oplantering av rabatterna	2014
Nytt kodlås till grinden mot Norrtäljegatan	2014
Installation av kemfri vattenbehandling för tappvatten- och värmesystemet	2013
Avloppsstambyte källare	2013
Installerat nytt fågel nät på vinden	2013
Tvättstugans två maskiner har försetts med nya vibrationsisolerande fundament , för att minska överföringen av störande ljud	2010
Radonmätning utfördes i fastigheten. Samtliga lägenheter hade mindre än 30 Becquerel per kubikmeter. 100 becquerel är genomsnitt för svenska lägenheter.	2010
Vinden har isolerats på plana ytor (ca 445 m ²) med 400 mm lösullsisolering. Landgångar, luftspaltsskivor och nytt insektsnät har också monterats	2010
Injustering av hela värmeanläggningen som även innefattade byte av stamventiler i källaren, byte av cirkulationspump i UC, byte av ventiler på samtliga radiatorer i fastigheten samt nya termostater.	2010
Fastighetens tre stuprör mot gården har bytts ut	2010
Omläggning av bostadsfastighetens- och garagets tak. Ombyggnad och installation av nytt ventilationssystem med värmeåtervinning för bostadsdelen. Lägenheterna har försetts med nya ventilationsdon och ventilationskåpor i köket. Byte av styrutrustning i garage och undercentral.	2009
Nytt sophus . Grind och staket har monterats mot Norrtäljegatan. Trappbelysning och portbelysning har bytts ut mot energisnålare. Tvättstugans två tvättmaskiner har bytts ut mot mer effektiva. Nytt porttelefonsystem har installerats.	2008

Underhållsrenovering mellan fastigheten och garaget för att förhindra läckage från gården ner i garaget. Ombyggnad av tvättstugans ventilation med värmeåtervinning.	2007
Ommålning av fastighetens fönster.	2005
Garagets väggar och pelare målades om.	2004
Gårdsplanen har rustats upp med nya växter. De tre personhissarna har fått nytt frekvensstyrt styrsystem för mjuk start och stopp.	2003
Garageport med fjärrstyrning installerad. Bredband installerades i fastighetens bostäder och lokaler.	2002
Utökad källsortering. Tidigare soprum i källarplan stängda. Gemensamt soprum/cykelrum op gården.	2001
Målning av fönster och balkongdörrar mot gården.	1999
Målning av fönster utvändigt mot Salagatan och Norrtäljegatan.	1998
Ommålning av tvättstuga och garage.	
Målning av takbeklädnad, huvar, luckor, takrännor och krönplåtar.	1997
Byte av alla toaletter till snålspolande.	
Byte av skadade hängrännor. Ny värmeväxlare i UC.	1996
Badrumsrenoveringar slutförda. Nya vägg- och golvmattor i samtliga bad/duschrum.	1994

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av hissar	2020	Uppkommet behov av åtgärd
Ommålning trapphus	2022	Framflyttas
Elstambyte	2025	underhåll kommer att genomföras i enlighet med uppdaterad underhållsplan våren 2015

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	Upplands Boservice AB
Hisservice	Uppsala Hiss & El AB
Undercentral	Vattenfall AB Värme Uppsala
Värme/ventilationsanläggning	VVE teknik
Garageport	Uppsala Lyftservice AB
Brandsläckare	Upplands Brandservice
Bredband	Telenor/Comhem
Kabel-tv	Comhem
Fjärrvärme	Vattenfall
El	Vattenfall
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Upplands Boservice AB
Underhåll avlopp	Avloppsteknik AB

Föreningens ekonomi

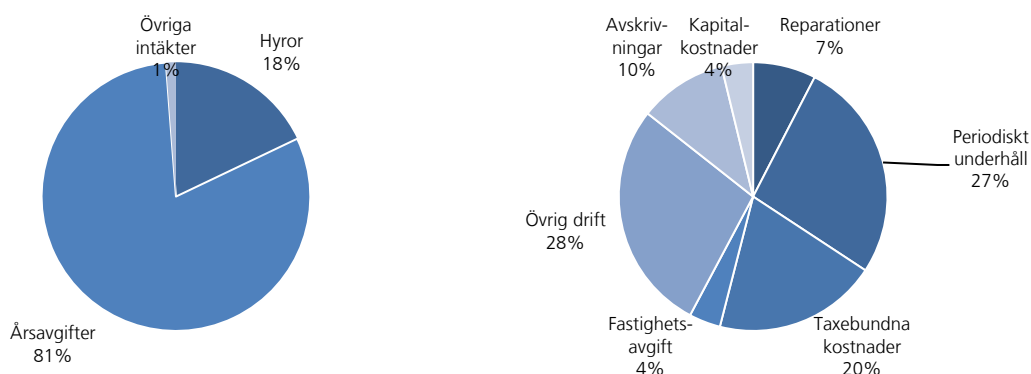
Styrelsen planerar att ta lån för att finansiera bytet av hissar.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2040.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 033 724	1 073 802
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 613 089	2 583 396
Finansiella intäkter	38	514
Minskning kortfristiga fordringar	523 549	0
Ökning av kortfristiga skulder	84 498	0
	3 221 173	2 583 910
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 719 558	1 677 779
Finansiella kostnader	120 200	117 782
Ökning av kortfristiga fordringar	0	528 926
Minskning av långfristiga skulder	165 404	165 404
Minskning av kortfristiga skulder	0	134 097
	3 005 162	2 623 988
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 249 735	1 033 724
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	216 011	-40 078

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av armatur i trapphus och allmänutrymmen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st
Överlåtelser under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	626	626	605	605
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 177	1 128	1 182	1 038
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 270	2 319	2 368	1 375
Elkostnad/m ² totalyta	41	35	29	28
Värmekostnad/m ² totalyta	74	78	81	83
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	20	18	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	28	27	16
Soliditet (%)	0	0	0	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-561	453	-3 973	91
Nettoomsättning (tkr)	2 590	2 569	2 536	2 484

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 377 m² bostäder och 774 m² lokaler.

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	575 000	0	0	575 000
Fond för yttre underhåll	1 492 922	747 000	0	745 922
S:a bundet eget kapital	2 067 922	747 000	0	1 320 922
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 918 669	-747 000	453 386	-2 625 055
Årets resultat	-561 594	-561 594	-453 387	453 387
S:a ansamlad förlust	-3 480 263	-1 308 594	-1	-2 171 669
S:a eget kapital	-1 412 341	-561 594	-1	-850 747

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-561 594
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 171 668
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-747 000
summa balanserat resultat	-3 480 262

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

846 300
-2 633 962

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 590 329	2 569 413
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 760	13 984
Summa rörelseintäkter		2 613 089	2 583 396
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 253 453	-1 239 120
Övriga externa kostnader	Not 5	-256 309	-209 129
Personalkostnader	Not 6	-209 698	-229 432
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-334 962	-334 962
Summa rörelsekostnader		-3 054 422	-2 012 643
RÖRELSERESULTAT		-441 333	570 754
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	514
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 200	-117 782
Summa finansiella poster		-120 162	-117 268
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-561 495	453 486
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-99	-99
		-99	-99
ÅRETS RESULTAT		-561 594	453 387

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 570 878	5 892 706
Maskiner	Not 9	17 512	30 646
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 588 390	5 923 352
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 591 890	5 926 852
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 618	4 683
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 297 900	1 614 293
Summa kortfristiga fordringar		1 312 519	1 618 976
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 13	3 576	3 576
		3 576	3 576
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		909	1 990
Summa kassa och bank		909	1 990
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 317 004	1 624 542
SUMMA TILLGÅNGAR		6 908 894	7 551 394

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		575 000	575 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 492 922	745 922
Summa bundet eget kapital		2 067 922	1 320 922
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 918 669	-2 625 055
Årets resultat		-561 594	453 387
Summa fritt eget kapital		-3 480 263	-2 171 669
SUMMA EGET KAPITAL		-1 412 341	-850 747
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	7 499 082	7 664 486
Summa långfristiga skulder		7 499 082	7 664 486
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	165 404	165 404
Leverantörsskulder		171 074	104 459
Skatteskulder		605	0
Övriga skulder		111 807	117 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	373 264	350 154
Summa kortfristiga skulder		822 153	737 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 908 894	7 551 394

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	5 år, 10 år	5 år, 10 år
Värmeanläggning	5 år, 10 år	5 år, 10 år
Ventilation	10 år, 20 år	10 år, 20 år
Stambyte	10 år	10 år
Tak	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 113 581	2 113 581
Hyror lokaler	249 560	239 143
Hyror garage moms	76 032	85 536
Hyror garage	142 534	131 126
Avgift andrahandsuthyrning	8 578	0
Öresutjämning	44	27
	2 590 329	2 569 413

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	20 126	0
Övriga erhållna bidrag	0	3 681
Övriga intäkter	2 634	10 303
	22 760	13 984

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	102 768	97 834
	Fastighetskötsel beställning	6 600	15 447
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	9 310
	Fastighetskötsel gård beställning	11 572	20 990
	Snöröjning/sandning	12 250	2 750
	Hissbesiktning	3 263	3 075
	Myndighetstillsyn	9 863	0
	Gemensamma utrymmen	1 042	3 921
	Sophantering	3 578	0
	Gård	19 800	0
	Serviceavtal	25 056	16 495
	Förbrukningsmateriel	17 879	1 778
	Teleport/hissanläggning	0	5 625
	Brandskydd	20 134	1 419
		233 805	178 644
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 999	0
	Hyreslägenheter	1 880	0
	Lokaler	4 840	0
	Tvättstuga	7 355	5 462
	Sophantering/återvinning	0	1 266
	Entré/trapphus	9 004	0
	Lås	2 582	5 178
	VVS	59 514	25 053
	Värmeanläggning/undercentral	7 503	6 610
	Ventilation	6 936	58 615
	Elinstallationer	8 321	12 918
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	0	905
	Hiss	4 505	25 095
	Tak	0	4 695
	Fönster	1 349	14 493
	Mark/gård/utemiljö	0	2 468
	Skador/klotter/skadegörelse	13 682	4 833
	Vattenskada	107 646	0
		240 116	167 591
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	7 330	0
	Elinstallationer	240 623	0
	Hiss	516 375	0
	Garage/parkering	81 972	0
		846 300	0
	Taxebundna kostnader		
	El	169 167	143 858
	Värme	309 084	325 509
	Vatten	94 501	83 895
	Sophämtning/renhållning	51 490	47 241
	Grovsopor	4 125	894
		628 367	601 397
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	91 331	88 242
	Kabel-TV	90 944	88 975
	Bredband	3 840	3 840
		186 115	181 057
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	118 750	110 430
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 253 453	1 239 120

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 650	1 838
	Tele- och datakommunikation	4 936	5 458
	Juridiska åtgärder	48 282	17 287
	Inkassering avgift/hyra	3 400	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	16 125	14 875
	Föreningskostnader	6 920	24 779
	Styrelseomkostnader	0	190
	Förvaltningsarvode	77 042	76 670
	Administration	8 623	5 492
	Korttidsinventarier	5 990	0
	Konsultarvode	74 720	54 764
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 170	6 050
		256 309	209 129

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 000	90 000
	Löner	82 848	85 657
	Sociala kostnader	33 850	53 775
		209 698	229 432

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	81 486	81 486
	Förbättringar	240 342	240 342
	Maskiner	13 134	13 134
		334 962	334 962

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 941 208	10 941 208
	Utgående anskaffningsvärde	10 941 208	10 941 208
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 048 502	-4 726 674
	Årets avskrivningar enligt plan	-321 828	-321 828
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 370 330	-5 048 502
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 570 878	5 892 706
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	913 800	913 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 500 000	31 295 000
	Taxeringsvärde mark	35 113 000	25 126 000
		71 613 000	56 421 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	68 000 000	53 400 000
	Lokaler	3 613 000	3 021 000
		71 613 000	56 421 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 670	65 670
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	65 670	65 670
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-35 024	-21 890
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 134	-13 134
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-48 158	-35 024
	Redovisat restvärde vid årets slut	17 512	30 646

Not 10	INVENTARIER		2019-12-31	2018-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		29 136	29 136	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående anskaffningsvärde		29 136	29 136	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-29 136	-29 136	
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-29 136	-29 136	
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0	
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		3 500	3 500	
			3 500	3 500	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto		34 769	31 174	
	Skattefordran		14 306	22 021	
	Klientmedel hos SBC		1 248 825	1 031 734	
	Fordringar		0	529 364	
			1 297 900	1 614 293	
Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
			2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	SBC Sveriges	450	3 576	0	3 576
	BostadsrättsCentrum AB				
			3 576	0	3 576
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början		745 922	2 482 086	
	Reservering enligt stadgar		747 000	745 921	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-2 482 085	
	Vid årets slut		1 492 922	745 922	

**Not
15**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,200 %	670 287	684 475	2021-03-31
Handelsbanken	1,230 %	1 185 750	1 213 650	2020-06-01
Handelsbanken	1,200 %	678 426	692 786	2020-01-30
Handelsbanken	1,200 %	687 807	702 363	2020-03-01
Handelsbanken	1,000 %	674 716	689 116	2022-09-30
Handelsbanken	1,150 %	460 000	470 000	2020-09-30
Handelsbanken	1,950 %	3 307 500	3 377 500	2022-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		7 664 486	7 829 890	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-165 404	-165 404	
		7 499 082	7 664 486	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 672 062 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 134 400	8 134 400
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	93 000	90 000
	Sociala avgifter	28 830	28 300
	Ränta	10 844	8 170
	Avgifter och hyror	229 644	212 738
	Semesterlöneskuld	10 946	10 946
	Upplupna kostnader	0	0
		373 264	350 154

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT


Byte av samtliga hissar i fastigheten. Detta på grund av att de frekvent går sönder och behöver repareras till höga kostnader.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 17/5 2020



Lena Kristina Alm
Ledamot



Katarina Isabell Andersson
Ledamot



Jän-Kristian Bernström
Ledamot



Per Johan Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2020



Eva Andersson Dverstorp
Extern revisor

9 ukt revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf KJ-hus 1

Org.nr. 717600-8451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf KJ-hus 1 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf KJ-hus 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den

28/5 2020

Eva Andersson Dverstorp

Eva Andersson Dverstorp

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE