

Årsredovisning

Brf Vaksala

717600-2405

Styrelsen för Brf Vaksala får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Vaksala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Uppsala kommun.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, Kvarngärdet 37:3 bebyggdes 1936 av J B Olson och är belägen i Uppsala kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus innehållande 25 lägenheter och en bostadsrättslokal med en total yta om 1 541 kvm.

Lägenhetsfördelning

12 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 19 806 000 kr, varav markvärdet motsvarar 8 800 000 kr och byggnadsvärdet 11 006 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, i syfte att få ett heltäckande försäkringsskydd för alla medlemmar, har föreningen dessutom tecknat tillägg om gruppfastighetsförsäkring i anslutning till fastighetsförsäkringen.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB och lokalvården har PD Miljövårdsservice AB anlåtats för.

Föreningsfrågor

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har under året inte haft någon anställd.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2018-05-22 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Tobias Pohlman	Ordförande, till 2018-12-17
Andreas Wejderstam	Vice ordförande, till 2018-12-17 och därefter ordförande
Anne-Marie Skölin	Sekreterare
Juliana Wejderstam Silén	Ledamot
Kenneth Backman	Ledamot
Sophie Hovberg	Ledamot, till 2018-12-17
Martin Frank	Ledamot från 2018-12-17
Niklas Wessmark	Ledamot från 2018-12-17

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har haft 16 (16) stycken protokollförda sammanträden varav 3 stycken per capsulam.

Revisorer

Ingela Funke Frischenfeldt	Ordinarie
Jan Frischenfeldt	Suppleant

Valberedning

Christoffer Johnsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-29.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 36 (37) medlemmar fördelade på 25 lägenheter och en lokal. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har fyra medlemmar lämnat föreningen och tre medlemmar har tillkommit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har renoverat trapphusen under året samt installerat säkerhetsdörrar i samband med det.

Flerårsöversikt

År	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	1083	1 044	1 034	1 032	998	998
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1042	39	32	27	10	-28
Soliditet %	-29	18	16	15	12	12
Eget kapital, tkr	-549	493	454	422	395	385
Taxeringsvärde, tkr	19 806	19 806	19 806	17 186	17 186	17 186
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	635	635	635	635	635	635
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta lokaler	368	368	368	368	368	368
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	1 424	1 437	1 449	1 461	1 813	1 825
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	10,59	10,68	10,77	12,52	15,54	15,64
Genomsnittlig skuldränta %	2,84	3,05	2,96	2,74	3,05	3,38
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	63	63	63	63	23	23
Antal överlåtelser	1	2	3	4	7	4
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	33 750	44 794	38 106*	37 978	37 545	30 744

UBA= uthyrningsbar area

* = det genomsnittliga försäljningspriset avser de två bostadsrätter upplåtna för boende som överlåtits, därutöver har en bostadsrättslokal i fastighetens källarplan överlåtits

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 850	497 734	-131 484	38 959
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			38 959	-38 959
Förändring av yttre fond		97 000	-97 000	
Årets resultat				-1 041 579
Belopp vid årets utgång	87 850	594 734	-189 525	-1 041 579

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-189 525
Årets resultat	-1 041 579
<i>Summa</i>	<i>-1 231 104</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	151 000
Balanseras i ny räkning	-1 382 104
<i>Summa</i>	<i>-1 231 104</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 083 405	1 043 825
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 083 405	1 043 825
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-1 858 496	-686 431
Personalkostnader	7	-38 673	-38 673
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-167 914	-215 073
Summa rörelsekostnader		-2 065 083	-940 177
Rörelseresultat		-981 678	103 648
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 939	-64 744
Summa finansiella poster		-59 901	-64 689
Resultat efter finansiella poster		-1 041 579	38 959
Resultat före skatt		-1 041 579	38 959
Årets resultat		-1 041 579	38 959

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	24 500	29 191
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Fastighetsförbättringar	9	1 320 068	1 483 291
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 344 568</i>	<i>1 512 482</i>
Summa anläggningstillgångar		1 344 568	1 512 482
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 560	6 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	77 853	52 374
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>84 413</i>	<i>58 934</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		490 546	1 201 232
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>490 546</i>	<i>1 201 232</i>
Summa omsättningstillgångar		574 959	1 260 166
SUMMA TILLGÅNGAR		1 919 527	2 772 648

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget Kapital

Bundet eget kapital

Insatser		87 850	87 850
Fond för yttre underhåll		594 734	497 734
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>682 584</i>	<i>585 584</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-189 525	-131 484
Årets resultat		-1 041 579	38 959
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 231 104</i>	<i>-92 525</i>

Summa eget kapital -548 520 493 059

Långfristiga skulder

Fastighetslån	11	2 080 000	2 098 000
---------------	----	-----------	-----------

Summa långfristiga skulder 2 080 000 2 098 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		223 329	64 308
Skatteskulder		3 066	2 813
Övriga skulder		35 674	18 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	125 978	96 468

Summa kortfristiga skulder 388 047 181 589

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 1 919 527 2 772 648

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	2,50	40
Stamreovering	4,00	25
Fasadreovering	5,00	20
Gästlägenhet	10,00	10

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter, bostäder	935 842	935 842
	Årsavgifter, lokal	25 051	25 051
	Hysesintäkter, garage	12 000	10 000
	Hysesintäkter, parkeringsplatser	46 800	30 204
	Övernattnings/gästlägenhet	300	1 100
	Bredbandsavgifter	52 440	38 640
	Avgift för andrahandsuthyrning	10 961	2 987
	Öresavrundning	11	1
	Summa	1 083 405	1 043 825

Not 2	Reparationer & underhåll	2018	2017
	Löpande reparationer	119 357	13 531
	Portar	1 544	3 559
	Trädgård	1 929	228
	Summa	122 830	17 318

Not 3	Planerat underhåll	2018	2017
	Byte av tvättmaskin	68 073	–
	Stampolning	–	20 550
	Renovering av trapphus inkl. byte till säkerhetsdörrar	914 081	–
	Summa	982 154	20 550

Not 4	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	63 500	62 252
	Snöröjning & sandning	1 469	875
	El	36 727	29 793
	Uppvärmning	227 755	222 874
	Vatten	55 076	43 535
	Sophämtning	34 462	29 769
	Container/tippavgifter	3 714	3 624
	Fastighetsförsäkring	24 789	21 408
	Kabel-TV	49 290	48 991
	Städning	41 916	41 064
	Bredband	49 500	49 500
	Kostnader i samband med städdag	2 390	2 478
	Övriga serviceavtal	2 750	-
	Summa	593 338	556 163

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2018	2017
	Förbrukningsinventarier	3 349	-
	Förbrukningsmaterial	2 904	2 571
	Inkasso & KFM-avgifter	300	-
	Telefon & post	2 676	2 457
	Föreningsgemensamma aktiviteter	1 060	-
	Ekonomisk förvaltning	36 500	35 875
	Övriga administrationskostnader	10 788	7 926
	Bankkostnader	2 382	2 156
	Medlemsavgifter	4 480	4 480
	Upprättande av underhållsplan	35 625	-
	Juridiska tjänster	22 625	-
	Summa	122 689	55 465

Not 6	Fastighetsskatt & Kommunal fastighetsavgift	2018	2017
	Fastighetsskatt	4 060	4 060
	Fastighetsavgift	33 425	32 875
	Summa	37 485	36 935

Not 7	Personal	2018	2017
	Medelantalet anställda	0	0

Till styrelse har ett arvode om 30 000 kr utbetalats. Utöver utbetalda arvoden har lagstadgade sociala avgifter om 8 673 kr betalats av föreningen.

Not 8	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	329 500	329 500
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Mark	24 500	24 500
	Utgående anskaffningsvärden	354 000	354 000
	Ingående avskrivningar	-324 809	-316 571
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 691	-8 238
	Utgående avskrivningar	-329 500	-324 809
	Redovisat värde	24 500	29 191

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 9	Fastighetsförbättringar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 417 644	4 624 541
	Utgående anskaffningsvärden	4 417 644	4 624 541
	Ingående avskrivningar	-2 934 353	-2 934 415
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-163 223	-206 835
	Utgående avskrivningar	-3 097 576	-3 141 250
	Redovisat värde	1 320 068	1 483 291

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Returpappercentralen	6 730	6 730
	Länsförsäkringar	13 909	10 881
	Certego	3 850	0
	Telenor	8 250	8 250
	ABJ Boförvaltning	9 993	9 711
	Bostadsrätterna	4 570	4 480
	Com hem	14 301	12 322
	UBC Teknisk förvaltning	16 250	0
	Summa	77 853	52 374

Not 11	Fastighetslån	2018-12-31	2017-12-31
	SEB, 3,37% ffd 2020-05-28	542 000	542 000
	SEB, 1,28% ffd 2019-05-28	456 000	474 000
	SEB, 3,83% ffd 2023-05-28	600 000	600 000
	SEB, 1,66% ffd 2022-06-28	500 000	500 000
	Avgår kortfristig del av lån	-18 000	-18 000
	Summa	2 080 000	2 098 000

Den kortfristiga delen av fastighetslånen avser det belopp som föreningen enligt gällande lånevillkor ska amortera under 2019.

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna räntekostnader	1 247	1 332
	Förskottsbetalda årsavgifter & hyror	89 615	94 830
	Handelsbanken	309	305
	Vattenfall, fjärrvärme december	31 314	0
	PD Miljövårdsservice	3 493	0
	Summa	125 978	96 467

Not 13	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 578 500	3 578 500
	Summa ställda säkerheter	3 578 500	3 578 500

UNDERSKRIFTER

Uppsala den

Anne-Marie Skölin

Andreas Wejderstam

Kenneth Backman

Martin Frank

Juliana Wejderstam Silén

Niklas Wessmark

Min revisionsberättelse har lämnats

Ingela Funke Frischenfeldt
Revisor

Kompletterande information till Årsredovisningen 2018

<u>Förbrukning</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	24	19	18	16	17	19
Vattenkostnad kr/kvm UBA	36	28	29	27	28	32
Värmekostnad kr/kvm UBA	148	145	146	134	129	130
Sophantering kr/kvm UBA	22	19	15	16	16	17

Föreningens underhåll

I syfte att säkerställa fastighetens långsiktiga värde har föreningen under 2018 upprättat en ny underhållsplan.

<u>Utfört planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Filmning av avlopp	2011
Fasadrenovering inkl. balkonger	2012
Utvändig målning av fönster och takfot	2012
Ny ytterbelysning	2012
Stamspolning	2012
Byte till eko-elplintar på parkeringarna	2013
Renovering av cirkulationspumpar	2013
lordningställande av gäst/övernattningsrum	2013
Nya spaltventiler med ljuddämpare	2014
Ventilationsåtgärder	2014
OVK	2015
Byte av tvättmaskin	2015
Stamspolning	2016
Tvättmaskin	2018
Renovering trapphus inkl. säkerhetsdörrar	2018
Byte av termostater i samtliga lägenheter	2018
Rörinspektion av golvbrunn i pannrum och hobbyrum	2018

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

<u>Planerat underhåll, tkr</u>	<u>2019</u>	<u>2020-2023</u>	<u>2024-2028</u>
Totalt:	200	535	249

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer årsavgifterna inte att behöva höjas för att täcka föreningens kostnader det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet än faktiskt redovisat resultat.

<u>Prognos kassaflöde, tkr</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
IB Likvida medel	491	485	433	521
Årsavgifter & hyresintäkter	1082	1069	1069	1069
Summa inbetalningar	1082	1069	1069	1069
Löpande reparationer	-32	-33	-33	-34
Planerat underhåll	-200	-217	-61	-198
Fastighetsskatt & fastighetsavgift	-39	-40	-41	-41
Driftkostnader	-628	-641	-653	-666
Övriga rörelsekostnader	-76	-78	-79	-81
Styrelsearvoden och personalkostnader	-39	-40	-41	-41
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-56	-56	-55	-55
Amorteringar	-18	-18	-18	-18
Summa utbetalningar	-1088	-1121	-981	-1135
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	485	433	521	455
Antagen inflation %	2			
Antagen snitträntekostnad %		2,67	2,67	2,67

Utgångspunkten för ovanstående prognos beträffande föreningens framtida kassaflöde är budgeten för 2019 och bygger i övrig på följande antaganden

- oförändrade årsavgifter och hyresintäkter
- att kostnaderna ökar med 2% per år
- att räntenivån och amorteringarna är oförändrade
- att det planerade underhållet av föreningens fastighet görs enligt redovisningen ovan