

Brf Väderkvarnen

# Årsredovisning 2018



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

# Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Väderkvarnen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsföreningen Väderkvarnen registrerades 1930. Ombildades till bostadsrättsföreningen Väderkvarnen och registrerades 1992.07.09. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastigheten, Kvarngärdet 22:1 i Uppsala är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningens byggnad byggdes 1930. Vårdeår 1948.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 45 lägenheter, 2 lokaler samt del i 3 st gårdshus. Dessutom finns 30 parkeringsplatser och 2 garage.

Lägenhetsfördelning:

15 st 1 rum och kök

26 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

Total bostadsarea: 2 791,5 kvm

Total tomtarea: 3 874 kvm

### Genomfört underhåll:

Stamreovering 1993.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ledamöter Linda Hallenberg  
Sven-Erik Andersson  
Ellinor Lindefors  
Robert Nyhlén  
Helena Ilar

Suppleant Caroline Graf

### Revisorer

Ordinarie Wilhelm Graf

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Mediator. Den tekniska förvaltningen har handhåfts av UBC.

### Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 mars 2018. Två extra föreningsstämmor har hållits den 22 april och den 11 juni för att anta nya stadgar.

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden.

### Avtal

UBC Teknisk Förvaltning (fastighetskötsel), PD Miljövårdsservice (städ), Vattenfall Eldistribution (elnät), Energiförsäljning Sverige (el), Vattenfall Värme (fjärrvärme), Uppsala Vatten (vatten och avlopp), Länsförsäkringar (försäkring), B2 Bredband AB (kabel-TV och bredband), Mediator AB (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister).

### Överlåtelser och medlemsinformation

9 st överlåtelser har skett under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74 st (föregående år 70 st).

### Fastighetsunderhåll under året

Kostnader för fastighetens underhåll uppgår till 136 189 kr, varav reparationer 56 660 kr.

### Årsavgifterna

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret. Från den 1 april 2019 höjs årsavgifterna med 3%.

<b>Ekonomi, jämförelsetal</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 617	1 612	1 612	1 621
Resultat efter finansiella poster (tkr)	71	105	-120	66
Balansomslutning (tkr)	6 448	6 628	6 756	7 086
Soliditet ( eget kapital/balansomslutning)	44,67%	42,39%	40,03%	39,86%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	1 154	1 236	1 318	1 399
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	511	511	511	511

### Verksamhet under året:

- Gemensam städdag
- Uppfräschning av trappuppgångar
- Renovering och inköp av möbler till föreningsrummet som nu blivit övernattningsrum
- Justering av inställningar av fjärrvärmen
- Provat frågan om att få bygga balkonger

### Verksamhet under kommande år:

- Fortsätta fräscha upp trapphus
- Renovera upp cykelförråd och soprum
- Se över hur vi ska använda biljardrummet och fräscha upp det.

### Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde, taxeringsvärde eller upprättad underhållsplan.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras kontinuerligt.

Föreningen har under året amorterat 228 224 kr (6,6%) av föreningens ingående skuld 2018.

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	192 000	1 806 005	706 259	105 314
Disposition av 2017 års resultat		74 000	31 314	-105 314
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				70 851
Belopp vid årets utgång	192 000	1 880 005	737 573	70 851

**Förslag till vinstdisposition:**

Balanserat resultat	737 573
Årets resultat	70 851
	-----
	808 424
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätta	74 000
Ianspråkstagande av yttre fond	0
Till balanserat resultat överförs	734 424
	-----
	808 424

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

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2018</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2017</u>
			<u>Not</u>	
Årsavgifter	1 427 244			1 427 244
Hysesintäkter	109 088		<b>1</b>	103 559
Bredband och telefoni	81 000	1 617 332		81 000
				1 611 803
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		8 492		1 722
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>1 625 824</u>		<u>1 613 525</u>

## RÖRELSENS KOSTNADER

### Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-964 215		<b>2</b>	-917 820
Administrationskostnader	-62 200			-60 392
Fastighetsavgift/-skatt	-62 355	-1 088 770	<b>3</b>	-61 365
				-1 039 577

### Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-56 660			-68 738
Planerat underhåll	-79 529	-136 189		-66 647
				-135 385
Personalkostnader		-69 479	<b>4</b>	-71 055

### Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnad	-226 275		<b>5</b>	-226 275
Bredband	0	-226 275	<b>6</b>	0
				-226 275

### **RÖRELSERESULTAT**

105 111

141 233

### Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	0			0
Räntekostnader	-34 260	-34 260		-35 919
				-35 919

### **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

70 851

105 314

### **ÅRETS RESULTAT**

70 851

105 314

## BALANSRÄKNING

	<u>2018</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2017</u>	
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Byggnad	5 206 896		5	5 433 171	
Mark	245 000			245 000	
Inventarier och Bredband	0	5 451 896	6	0	5 678 171
<b><u>Finansiella anläggningstillgångar</u></b>					
Insats SBC		2 800			2 800
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Övriga fordringar	10 092			5 166	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	91 292	101 384	7	87 857	93 023
Kassa och bank		<u>891 741</u>			<u>854 529</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>6 447 821</u>			<u>6 628 523</u>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatskapital	192 000			192 000	
Yttre reparationsfond	1 880 005	2 072 005		1 806 005	1 998 005
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	737 573			706 259	
Årets resultat	70 851	808 424		105 314	811 573
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		2 993 748	8		3 221 972
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	228 224			228 224	
Leverantörsskulder	163 726			164 332	
Egna skatteskulder	5 200			5 342	
Personalens källskatt	16 164			16 164	
Sociala avgifter	15 581			15 581	
Upplupna kostnader	22 960		9	38 742	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	121 789	573 644		128 588	596 973
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>6 447 821</u>			<u>6 628 523</u>

## **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. Principerna är oförändrade från föregående år.

### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 5. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Stommen och de ursprungliga byggnadsdetaljerna är färdigavskrivna.

Stamreovering 2,2%

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 867 539 kr.

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### **NOT NR 1**

#### **Hysesintäkter**

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Hyror garage/parkering	72 800	67 271
Hyror lokaler	<u>36 288</u>	<u>36 288</u>
SUMMA	<u>109 088</u>	<u>103 559</u>

### **NOT NR 2**

#### **Driftskostnader**

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Fastighetsskötsel	145 500	142 624
Fastighetsskötsel extra	8 930	3 318
Städning	74 280	74 280
Obligatoriska besiktningar	2 124	2 124
Serviceavtal	5 665	5 525
EI	45 964	43 158
Värme	371 837	376 062
Vatten	64 483	58 524
Sophämtning	44 423	41 332
Försäkringar	37 296	35 225
Kabel-TV	119 204	119 204
Förbrukningsinventarier	12 142	0
Övriga fastighetskostnader	<u>32 367</u>	<u>16 444</u>
SUMMA	<u>964 215</u>	<u>917 820</u>

**NOT NR 3**

**Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1948 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2017 uppgick till maximalt 1.315 kr/lgh och för 2018 maximalt 1.337 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 4**

**Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelsen	53 898	53 898
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	0	1 200
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	53 898	55 098
Sociala avgifter	15 581	15 957
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	69 479	71 055

**NOT NR 5**

**Kvarngärdet 22:1**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Taxeringsvärde:</b>	37 019 000	37 019 000
Byggnadsvärde	20 419 000	20 419 000
Markvärde	16 600 000	16 600 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	37 019 000	37 019 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	36 800 000	36 800 000
Lokaler	219 000	219 000

**Bokfört värde:**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Byggnad</b>	466 200	466 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-466 200	-466 200
Utgående restvärde enligt plan	0	0
<b>Fastighetsförbättringar</b>	10 285 240	10 285 240
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 852 069	-4 625 794
Årets avskrivningar	-226 275	-226 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 078 344	-4 852 069
Utgående restvärde enligt plan	5 206 896	5 433 171
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	5 206 896	5 433 171



**NOT NR 6**

**Inventarier**

<b>Bokfört värde:</b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
<b>Inventarier</b>	50 218	50 218
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 218	-50 218
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Bredband</b>	195 500	195 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-195 500	-195 500
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

Inventarier och bredband är färdigavskrivna.

**NOT NR 7**

**Förutbet. kostnader/uppl. intäkter**

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Förutbetalda försäkringskostnader	28 392	25 950
Övriga upplupna kostnader	<u>62 900</u>	<u>61 907</u>
<b>SUMMA</b>	<u>91 292</u>	<u>87 857</u>

**NOT NR 8**

**Skulder kreditinstitut**

	<b><u>Räntejust.</u></b>	<b><u>Ränta</u></b>	<b><u>Skuld</u></b>
Swedbank hypotek	2019.11.25	1,050%	1 000 317
Swedbank hypotek	2019.02.28	0,937%	1 041 655
Swedbank hypotek	2019.03.28	1,293%	<u>1 180 000</u>
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<u>3 221 972</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-228 224
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<u>2 993 748</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2023.12.31			2 080 852

**NOT NR 9**

**Upplupna kostnader**

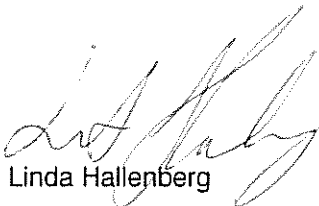
	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Upplupen räntekostnad	1 809	1 665
Upplupen renhållningskostnad 2016	0	13 047
Upplupen renhållningskostnad 2017	0	13 700
Upplupen renhållningskostnad 2018	15 092	0
Upplupen elkostnad	3 431	7 702
Upplupna revisionsarvoden 2017	1 000	2 000
Upplupna revisionsarvoden 2018	1 000	0
Upplupna sociala avgifter	<u>628</u>	<u>628</u>
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<u>22 960</u>	<u>38 742</u>

**NOT NR 10**

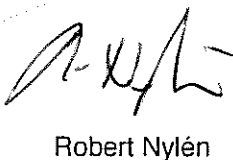
**Ställda säkerheter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsinteckningar	12 283 200	12 283 200

**Uppsala**



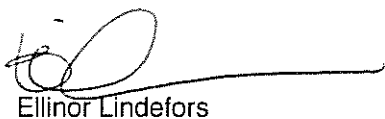
Linda Hallenberg



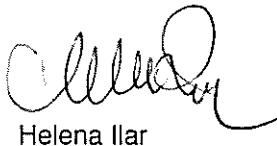
Robert Nylén



Sven-Erik Andersson



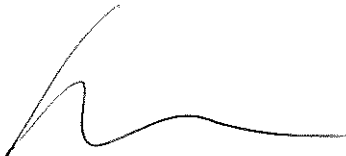
Ellinor Lindefors



Helena Ilar

REVISIONSPÅTECKNING  
Revisionsberättelse har avgivits den

2/4 2019

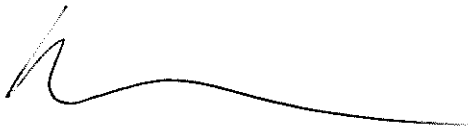


Wilhelm Graf

## Revisionsberättelse

Jag har granskat bostadsrättsföreningens Väderkvarnens räkenskaper för året 2018. Jag har funnit räkenskaperna i god ordning och kan inte påvisa några fel eller brister. Alla utgifter är styrkta med fakturor och kvittenser. Jag rekommenderar därför att årsmötet beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2 April 2019

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'W' followed by a long, sweeping horizontal line that tapers to the right.

Wilhelm Graf

## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

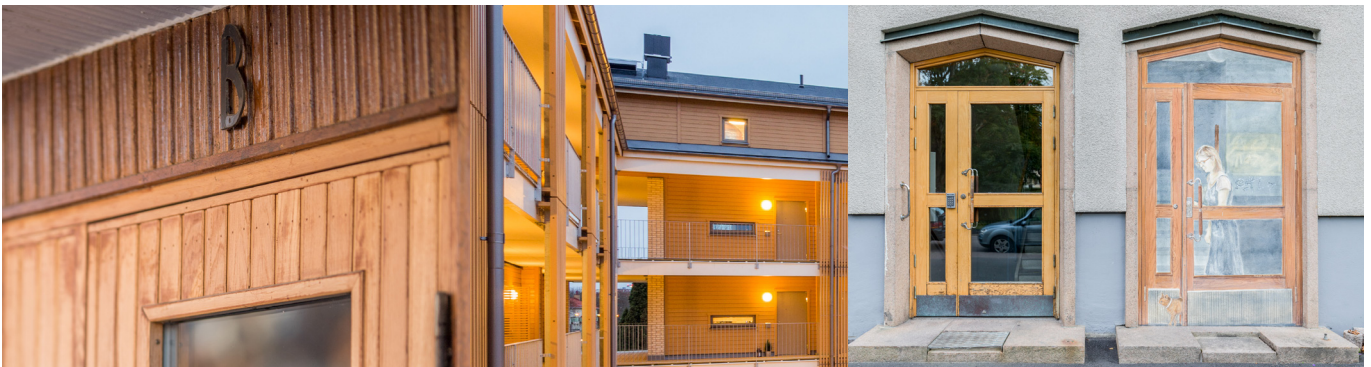
**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda panter.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3  
Box 3080, 750 03 Uppsala  
Telefon 018-13 14 50  
[www.mediator.se](http://www.mediator.se)