

Årsredovisning 2018

BRF KRAKEGÅRDEN
717600-3049

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).







Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1950-01-18.

Äkta förening

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

Fastigheten

Byggnaden, som uppfördes av Anders Diös AB 1950, ligger i Svartbäcken i Uppsala kommun och har beteckningen Svartbäcken 26:1. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. (Observera att denna försäkring inte ersätter respektive lägenhets hemförsäkring)

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 18 st. lägenheter och en uthyrningslokal som utnyttjas av föreningen. Det finns även 7 st. parkeringsplatser.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1 182 kvm, varav 1 056 kvm utgör boarea och 126 kvm utgör lokalarea.

Styrelsens sammansättning

Joel Petersen	Ordförande
Mathilda Löfås	Suppleant
Anton Golander	Ledamot
Marcus Ling	Ledamot
Marianne Johansson Olli	Ledamot
Minka Coholic	Ledamot

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Revisorer

Petter Eifréim Extern revisor



Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 1985 Renovering av yttertak, byte av papp, läkt och nya betongpannor.
- 1985 Nytt fläktaggregat i torkrummet. Dränering runt huset.
- 1985 Huvudledning för kallvatten från gatan utbytt till plastledning.
- 1989 Installation av Kabel-tv.
- 1990 Utbyte av elsystemet i hela fastigheten.
- 1995 Renovering badrum, nya stammar i bad och kök.
- 1995 Nya ventiler samt nytt expansionskärl i pannrummet.
- 1995 Rengöring av avloppsstammen i källargången.
- 1995 Skyddsanordning på taket iordningställdes.
- 1999 Efter funktionskontroll av ventilationssystemet rengjordes samtliga kanaler, galler på skorstenarna sattes in.
- 2000 Provtryckning av skorstenarna genomfördes. Provtryckning visade på sprickor och eldningsförbud i öppna spisarna infördes. Fasad och balkongrenovering. Nytt avfuktsfilter samt rörsystem för torkning i torkrummet. Målning av källargolv i tvätt, tork och mangelrum. Nytt sopsorteringshus. Målning takfot och utbyte hängrännor.
- 2001 Målning fönster ut och emellan. Renovering portar utvändigt. Omläggning av plattorna samt gruspåfyllning framsidan. Omläggning med ny asfalt på p-plats. Ny gräsmatta samt utbyte av våra buskar. Nya plattor där tidigare sandlåda stått.
- 2002 Gavellägenheterna (6st) har fått sina öppna spisar (kanalerna) renoverade och nu rådet inget eldningsförbud.
- 2004 Uppgradgering av Kabel-tv nätet. Bredband kan nu erhållas via Com Hem. Utbyte av samtliga radiator (element) ventiler till termostater. Ny tvättmaskin införskaffades. Samtliga dörrstängare utbyta i trapphus, vind och källare.
- 2005 Nerklippning av häcken mot Sköldungagatan samt ansning av buskar i trädgården.
- 2006 Nya lås till samtliga dörrar i föreningen. Påbörjat radonmätning i november 06, avslutas januari 07.
- 2007 Radonmätningen avslutad, installation av tilluftsventiler gav bra resultat. OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomfördes och godkändes efter att några lgh byggt för sina ventiler men som nu är frilagda.
- 2008 Tagit bort härdningsfiltret. Ny tvättmaskin införskaffad.
- 2009 Energibesiktning utförd och anslagen i trapphusen. Ny torktumlare inköpt.
- 2010 Brandbesiktning utförd och godkänd. Spaljé inköpt och uppsatt av föreningsmedlemmarna. Bjerking har gjort en underhållsbesiktning och upprättat en 10 års plan för kommande åtgärder. Nytt nät har lagts på skorsten i uppgång A.
- 2011 Samtliga fönster i lägenheterna, trappuppgångarna samt vinden är utbyta till 3-glasfönster. Borttagning av den stora björken vid P-platserna.
- 2013 Renovering av våra tre ytterportar. Utbyte av samtliga lyskontakter i trappuppgångarna och källaren samt kompletterat med ett utomhusuttag på baksidan av fastigheten.



- 2014 Renovering och isolering av vind.
- 2015 Reparation, del av takfot mot Fyrishov. Sotning av 6 st. öppna spisar.
- 2016 Nedklippning av häcken mot Sköldungagatan. Utbyte av trasiga takpannor.
- 2017 Bytt till säkerhetsdörrar. 7 st lövavskiljare har installerats.
- 2018 Tagit ner björken vid parkeringsplats 7. Utfört radonmätning och klippt ner häcken mot Folkungagatan 8. Tecknat avtal med Uppsala fastighetstjänst för yttre fastighetsskötsel. Förstärkning av källardörr. Diverse mindre reparationer utförda av styrelsemedlemmarna själva. Beställt uppdaterad underhållsplan.

Planerade underhåll

- 2019 Tätning av källare mot markradon.
- 2019 Reparation lokalt av yttertak.
- 2019 Installera kodlås/taggsystem på yttre portar.
- 2019 Upprätta ny Enerigedeklaration
- 2019 Eventuell stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Yttre Fastighetsskötsel	Uppsala Fastighetstjänst

Övrig verksamhetsinformation

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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 är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning till fonden ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1950.

Fastighetsförvaltning

Den yttre förvaltningen har skötts sedan 2018 av Uppsala fastighetstjänst, komplettering av yttre och inre förvaltning sker av föreningsmedlemmarna själva i ett rullande jourhavande system med byte månadsvis.

Förvaltningen utgår från föreningens underhållsplan.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Ekonomisk förvaltning i Uppsala AB.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1995. (Reviderade 2018-05-14)

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras en överlåtelseavgift på stadgarna på 2,5 % på prisbasbeloppet. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av densamma.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med minst 1 och högst 2 suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter

Enligt § 29 i föreningens stadgar ska 2 revisorer och en suppleant väljas om revisionen görs i egen regi. Föreningen har valt att anlita en extern revisor och då räcker det med en revisor för att uppfylla stadgarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2018, men höjdes med 3 % första januari 2019.

Avtal för parkeringsplatser och lokaler har upprättas från första januari 2019. Parkeringsplatsernas avgift höjdes från 70 kr till 100 kr från 1:a januari 2019 och på lokalerna beslutades det ett kvadratmeterpris på 15kr/kvm from 1:a januari 2019.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2019.

Förändringar i avtal

Avtal har tecknats med Uppsala fastighetsskötsel för yttre fastighetsskötsel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 19 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	641 728	641 536	623 633	606 188
Resultat efter fin. poster	26 288	-131 601	109 759	22 018
Soliditet, %	12	10	18	12
Kassalikviditet %	252	279	226	185
Yttre fond	678 115	607 870	498 112	476 094
Taxeringsvärde	14 049 000	14 049 000	14 049 000	11 794 000
Bostadsyta, kvm	1 056	1 056	1 056	1 056
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	588	588	571	555
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 308	1 371	1 197	1 257
Genomsnittlig skuldränta, %	1,32	1,39	2,12	2,56

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	45 000	-	-	45 000
Fond, yttre underhåll	607 870	-	70 245	678 115
Balanserat resultat	-345 372	-131 601	-70 245	-547 217
Årets resultat	-131 601	131 601	26 288	26 288
Eget kapital	175 898	0	26 288	202 186

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-547 217
Årets resultat	26 288
Totalt	-520 930

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	70 245
Balanseras i ny räkning	-591 175
	-520 930

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	641 728	641 536
Rörelseintäkter		679	2 060
Summa rörelseintäkter		642 407	643 596
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-463 697	-573 820
Övriga externa kostnader	8	-50 445	-57 744
Personalkostnader	9	-47 415	-68 094
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-35 944	-56 695
Summa rörelsekostnader		-597 500	-756 353
Rörelseresultat		44 907	-112 757
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-18 619	-18 843
Summa finansiella poster		-18 619	-18 843
Resultat efter finansiella poster		26 288	-131 601
Årets resultat		26 288	-131 601


 18
 alle


Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	1 168 574	1 204 518
Summa materiella anläggningstillgångar		1 168 574	1 204 518
Summa anläggningstillgångar		1 168 574	1 204 518
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 742	0
Övriga fordringar	12	3 452	3 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	29 240	20 239
Summa kortfristiga fordringar		45 434	23 292
Kassa och bank			
Kassa och bank		532 467	526 228
Summa kassa och bank		532 467	526 228
Summa omsättningstillgångar		577 901	549 520
Summa tillgångar		1 746 475	1 754 037

JP
Ad
HG
elle
K

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 000	45 000
Fond för yttre underhåll		678 115	607 870
Summa bundet eget kapital		723 115	652 870
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-547 217	-345 372
Årets resultat		26 288	-131 601
Summa fritt eget kapital		-520 930	-476 972
Summa eget kapital		202 186	175 898
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 315 250	1 381 450
Summa långfristiga skulder		1 315 250	1 381 450
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		66 200	66 200
Leverantörsskulder		72 938	15 833
Skatteskulder		2 276	2 160
Övriga kortfristiga skulder		1 412	5 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	86 213	106 827
Summa kortfristiga skulder		229 039	196 689
Summa eget kapital och skulder		1 746 475	1 754 037

20
RD
18
lll
K

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	526 228
Resultat efter finansiella poster	26 288
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	35 944
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	62 232
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 143
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 350
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	72 439
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
Kassaflöde från investeringar	0
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-66 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-66 200
Årets kassaflöde	6 239
Likvida medel vid årets slut	532 467

TP
A TP
all
K

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Krakegården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar 1,25-4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	15 064	14 732
Hysesintäkter, p-platser	5 880	6 020
Årsavgifter, bostäder	620 784	620 784
Summa	641 728	641 536

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	15 550	0
Övrigt	115 057	18 634
Summa	130 607	18 634

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	26 661	23 468
Summa	26 661	23 468

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Övrigt	0	238 747
Summa	0	238 747

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	33 734	30 067
Sophämtning	12 602	12 601
Uppvärmning	175 989	169 469
Vatten	24 724	23 339
Summa	247 048	235 477

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	17 651	16 429
Fastighetsskatt	24 556	24 160
Kabel-TV	17 173	16 906
Summa	59 380	57 495

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Arvode ekonomisk förvaltning	28 838	28 101
Bankkostnader	2 391	2 250
Extradebitering förvaltn.	2 640	0
Förbrukningsinventarier	0	7 245
Förbrukningsmaterial	0	865
Hyra, lokal	6 556	6 556
Postbefordran	0	843
Revisionsarvoden	4 000	4 000
Övriga externa kostnader	6 019	7 885
Summa	50 445	57 744

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
AMF enl avtal	522	200
Löner, arbetare	37 500	54 450
Sociala avgifter	9 393	13 444
Summa	47 415	68 094

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Dröjsmålsränta	0	9
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	18 618	18 834
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	18 619	18 843

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>2 840 000</u>	<u>2 840 000</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>2 840 000</u>	<u>2 840 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 635 482	-1 578 787
Årets avskrivning	-35 944	-56 695
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 671 426</u>	<u>-1 635 482</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>1 168 574</u></u>	<u><u>1 204 518</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	20 680	20 680

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 049 000	8 049 000
Taxeringsvärde mark	6 000 000	6 000 000
Summa	14 049 000	14 049 000

Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	3 452	3 053
Summa	3 452	3 053

RP

 20
 de
 K

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltning	7 356	0
Kabel-TV	4 349	0
Vatten	2 269	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 266	20 239
Summa	29 240	20 239

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Swedbank	2020-05-25	1,38 %	508 750	536 250
Swedbank		0,86 %	515 200	526 400
Swedbank	2021-10-25	1,61 %	357 500	385 000
Summa			1 381 450	1 447 650
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			66 200	66 200

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	3 119	0
Förutbetalda avgifter/hyror	54 507	53 779
Uppvärmning	23 793	0
Utgiftsräntor	544	565
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 250	52 483
Summa	86 213	106 827

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	2 586 000	2 586 000
Summa	2 586 000	2 586 000

1P

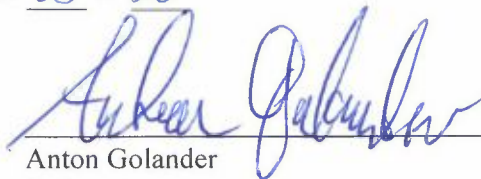
A large handwritten signature in blue ink, followed by the initials '1P' and 'M' in blue ink.

Underskrifter

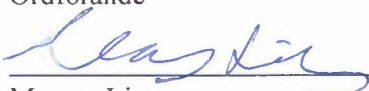
Uppsala, 2019 - 03 - 20
Ort och datum



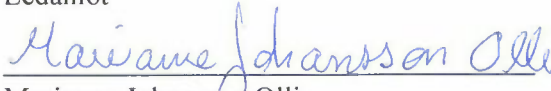
Joel Petersen
Ordförande



Anton Golander
Ledamot



Marcus Ling
Ledamot



Marianne Johansson Olli
Ledamot



Minka Coholic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 03 - 20



Petter Eifrem
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Krakegården

Org.nr. 717600-3049

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Krakegården för räkenskapsår 2018. Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 20 mars 2019



Petter Eifrem

Av föreningen vald revisor