

Årsredovisning 2018

BRF OLOF NR 2
717600-3080

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

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1943-03-03.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Svartbäcken 28:5. Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 904 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Styrelsens sammansättning

Jessica Dellenäng	Ordförande
Emma Pilblad	Ledamot
Matilda Kjettselberg	Ledamot
Christina Fauvelle	Suppleant
Marcus Olsson	Suppleant

Valberedning

Jessica Dellenäng, Emma Pilblad och Matilda Kjettselberg.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Marie Nyman	Revisor
Clara Solander	Revisorssuppleant

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-26 ang. justering av stadgarna till följd av att Lagen om ekonomiska föreningar har uppdaterats.

Utförda historiska underhåll

1996	Stamrenovering
2003	Bredband
2006	Fönsterbyte Spillvattenledning
2014	Fasadrenovering med omputsning och nya balkonger
2016	Balkongskydd och markiser
2017	Sopkärlshus
2018	Säkerhetsdörrar till samtliga medlemmar samt källaringång

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

Övrig verksamhetsinformation

Vi har under 2019 genomfört radonmätning i samtliga lägenheter samt i källarutrymmet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Säkerhetsdörrar sattes in till alla medlemmar i föreningen samt till källaringången på gaveln av huset.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 19 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	655 828	654 032	652 546	652 489
Resultat efter fin. poster	-133 914	13 941	-1 336	84 519
Soliditet, %	neg.	neg.	neg.	neg.
Kassalikviditet %	422	530	458	583
Yttre fond	100 594	86 653	85 586	1 067
Taxeringsvärde	11 800 000	11 800 000	11 800 000	10 843 000
Bostadsyta, kvm	904	904	904	904
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	703	703	703	703
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 464	4482	4 500	4 517
Genomsnittlig skuldränta, %	1,10	1,10	1,20	1,50

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	35 600	-	-	35 600
Fond, yttre underhåll	86 653	-	13 941	100 594
Övriga fonder	32 200	-	-	32 200
Balanserat resultat	-1 621 375	13 941	-13 941	-1 621 375
Årets resultat	13 941	-13 941	-133 914	-133 914
Eget kapital	-1 452 981	0	-133 914	-1 586 895

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 621 375
Årets resultat	-133 914
Totalt	-1 755 289

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 067
Att från yttre fond i anspråk ta	-100 594
Balanseras i ny räkning	<u>-1 655 762</u>
	-1 755 289

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	655 828	653 253
Rörelseintäkter		811	4 552
Summa rörelseintäkter		656 639	657 805
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-544 423	-387 802
Övriga externa kostnader		-36 394	-33 762
Personalkostnader	4	-40 759	-60 979
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-121 847	-117 721
Summa rörelsekostnader		-743 424	-600 263
Rörelseresultat		-86 785	57 542
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		134	165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 263	-43 766
Summa finansiella poster		-47 129	-43 601
Resultat efter finansiella poster		-133 914	13 941
Årets resultat		-133 914	13 941

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	1 723 485	1 680 538
Maskiner och inventarier	6	47 438	60 855
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 770 922</u>	<u>1 741 393</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>1 770 922</u>	<u>1 741 393</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 580	2 396
Övriga fordringar		28 066	10 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 557	19 268
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>79 203</u>	<u>32 600</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		787 916	1 004 476
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>787 916</u>	<u>1 004 476</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>867 119</u>	<u>1 037 076</u>
Summa tillgångar		<u>2 638 042</u>	<u>2 778 469</u>

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 600	35 600
Fond för yttre underhåll		100 594	86 653
Övriga fonder		32 200	32 200
Summa bundet eget kapital		168 394	154 453
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 621 375	-1 621 375
Årets resultat		-133 914	13 941
Summa fritt eget kapital		-1 755 289	-1 607 434
Summa eget kapital		-1 586 895	-1 452 981
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	4 019 855	4 035 779
Summa långfristiga skulder		4 019 855	4 035 779
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 924	15 924
Leverantörsskulder		44 148	10 292
Övriga kortfristiga skulder		0	18 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		145 009	150 830
Summa kortfristiga skulder		205 081	195 671
Summa eget kapital och skulder		2 638 042	2 778 469

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 004 476
Resultat efter finansiella poster	-133 914
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	121 847
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-12 066
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 603
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 410
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-49 259
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-151 377
Kassaflöde från investeringar	-151 377
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-15 924
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-15 924
Årets kassaflöde	-216 560
Likvida medel vid årets slut	787 916

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Olof nr 2 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	2,5-4 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

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, p-platser	18 000	17 925
Årsavgifter, bostäder	635 328	635 328
Övriga intäkter	2 500	0
Summa	655 828	653 253

Not 3, Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsel	19 900	19 190
Fastighetsförsäkringar	19 268	17 562
Fastighetsskatt	24 066	23 670
Fjärrvärme	167 131	144 539
Kabel-TV	21 572	21 572
Planerade underhåll	163 818	25 375
Reparationer	11 953	19 832
Sophämtning	21 502	21 037
Städning	23 190	26 082
Vatten	34 429	32 419
Övriga fastighetskostnader	37 594	36 525
Summa	544 423	387 802

Not 4, Personalkostnader

	2018	2017
Revisionsarvoden	1 700	1 400
Sociala avgifter	9 059	14 579
Styrelsearvoden	30 000	45 000
Summa	40 759	60 979

Not 5, Byggnad och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 140 814	4 140 814
Årets inköp	151 377	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 292 191	4 140 814
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 460 276	-2 354 786
Årets avskrivning	-108 430	-105 490
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 568 706	-2 460 276
Utgående restvärde enligt plan	1 723 485	1 680 538
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 200</i>	<i>16 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Summa	11 800 000	11 800 000

Not 6, Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	226 906	179 831
Inköp	0	47 075
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>226 906</u>	<u>226 906</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-166 051	-153 821
Avskrivningar	-13 417	-12 230
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-179 468</u>	<u>-166 051</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>47 438</u></u>	<u><u>60 855</u></u>

Not 7, Skulder till kreditinstitut

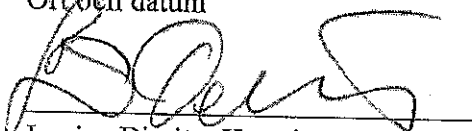
	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Swedbank	2019-01-28	1,07 %	1 691 900	1 691 900
Swedbank	2019-03-28	1,17 %	2 200 000	2 200 000
Stadshypotek	2023-09-01	2,05 %	143 879	159 803
Summa			<u>4 035 779</u>	<u>4 051 703</u>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			15 924	15 924


Not 8, Ställda säkerheter


	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 516 400	4 516 400
Summa	<u>4 516 400</u>	<u>4 516 400</u>

Underskrifter

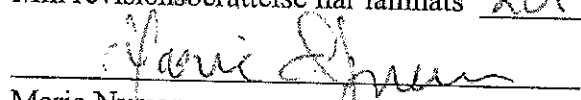
Uppsala, 2019 - 06 - 12
Ort och datum


Jessica Birgitta Katarina Dellenäng
Ordförande


Emma Pilblad
Ledamot


Matilda Kjettelberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 06 - 12


Marie Nyman
Revisor

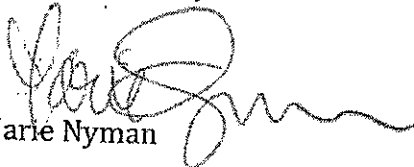
Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Olof 2, Svartbäcken 28:5

Jag har granskat årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31 och har inget att anmärka.

Jag tillstyrker att årsmötet beslutar att:

- resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Uppsala den 12 juni 2019


Marie Nyman

