

Årsredovisning 2018

BRF SOLROSEN
717600-2165

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).

MA
ON SA

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 1949-12-17.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Uppsala, Kvarngärdet 37:5 på adressen Torkelsgatan 24 i Uppsala. Föreningen har 4 hyreslägenheter och 33 bostadsrätter om totalt 2 165 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Rydstedt Ordförande

Carina Åke

Gudrun Andersson

Yvonne Ronnerfors

Olof Sandell

Thomas Åkerlind

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, med minst två i förening

Revisorer

Ric Axberg Revisor

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har styrelsen genomfört.

- Renoveringen av den gemensamma lokalen och övernattningslägenheten som påbörjades 2018 har färdigställts med bla nytt kök och badrum samt att nya inventarier har inhandlats.
- Byte av samtliga termostatventiler i lägenheter och gemensamma utrymmen
- En radonmätning har genomförts.
- Upprustning av fastighetens ytterdörrar har påbörjats.
- Stadgarna har uppdaterats för att vara i linje med aktuell lagstiftning

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 346 300	1 336 021	1 358 910	1 381 222
Resultat efter fin. poster	-402 879	-242 097	-267 805	-127 060
Soliditet, %	-8	-	3	8
Yttre fond	704 009	1 104 009	1 004 009	904 009
Taxeringsvärde	27 098 000	27 098 000	27 098 000	24 267 000
Bostadsyta, kvm	1 965	1 965	1 965	1 965
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	628	628	629	630
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 781	2 815	2 849	2 882
Genomsnittlig skuldränta, %	1,94	1,97	2,00	2,58

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	87 595	-	-	87 595
Upplåtelseavgifter	265 930	-	-	265 930
Fond, yttre underhåll	1 104 009	-	-400 000	704 009
Balanserat resultat	-1 241 118	-242 097	400 000	-1 083 215
Årets resultat	-242 097	242 097	-402 879	-402 879
Eget kapital	-25 681	0	-402 879	-428 560

MR


Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 083 215
Årets resultat	<u>-402 879</u>
Totalt	-1 486 094

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-500 000
Balanseras i ny räkning	<u>-1 086 094</u>
	-1 486 094

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	1 346 300	1 336 681
Övriga rörelseintäkter		4 900	1 500
Summa rörelseintäkter		1 351 200	1 338 181
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 226 706	-1 043 750
Övriga externa kostnader	4	-103 267	-126 592
Personalkostnader	5	-85 737	-63 007
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-231 513	-237 363
Summa rörelsekostnader		-1 647 223	-1 470 711
Rörelseresultat		-296 023	-132 531
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 874	-109 656
Summa finansiella poster		-106 856	-109 566
Resultat efter finansiella poster		-402 879	-242 097
Årets resultat		-402 879	-242 097

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	6	4 543 169	4 766 074
Maskiner och inventarier	7	25 823	34 430
Summa materiella anläggningstillgångar		4 568 992	4 800 505

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseorganisationer	8	3 800	3 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 800	3 800

Summa anläggningstillgångar 4 572 792 4 804 305

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		17 871	0
Övriga fordringar		5 033	404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	38 859	19 440
Summa kortfristiga fordringar		61 763	19 844

Kassa och bank

Kassa och bank		661 930	909 761
Summa kassa och bank		661 930	909 761

Summa omsättningstillgångar 723 693 929 605

Summa tillgångar 5 296 485 5 733 910

MR
Ago

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		353 525	353 525
Fond för yttre underhåll		704 009	1 104 009
Balanserat resultat		-1 083 215	-1 241 118
Summa bundet eget kapital		-25 681	216 416

Fritt eget kapital

Årets resultat		-402 879	-242 097
Summa fritt eget kapital		-402 879	-242 097

Summa eget kapital

-428 560 -25 681

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	5 398 519	5 465 768
Summa långfristiga skulder		5 398 519	5 465 768

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		66 560	65 871
Leverantörsskulder		81 796	63 807
Skatteskulder		6 282	12 176
Övriga kortfristiga skulder		2 229	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	169 659	151 849
Summa kortfristiga skulder		326 525	293 823

Summa eget kapital och skulder

5 296 485 5 733 910

MR
Apo

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	909 761
Resultat efter finansiella poster	-402 879
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	231 513
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-171 365
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 919
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 013
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-181 271
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	-66 560
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-66 560
Årets kassaflöde	-247 831
Likvida medel vid årets slut	661 930



Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Solrosen 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:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-3,2 %
Maskiner och inventarier	10 %

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
Andrahandsuthyrning	17 277	6 618
Hysesintäkter, bostäder	44 400	44 400
Hysesintäkter, p-platser	43 400	40 732
Årsavgifter, bostäder	1 233 564	1 233 564
Övriga intäkter	7 659	11 367
Summa	1 346 300	1 336 681

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Fastighetsel	59 222	48 497
Fastighetsförsäkringar	37 661	33 200
Fastighetsskatt	53 101	52 375
Fastighetsskötsel	150 237	147 996
Fjärrvärme	67 446	221 865
Grovsopor, tidningar	3 321	0
Kabel-TV	25 170	24 776
Planerade underhåll	330 426	105 278
Reparationer	87 666	85 044
Service värmeanläggning	52 600	0
Snöskottning och sandupptagning	3 375	0
Sophämtning	53 530	50 367
Sotning	23 520	0
Städning	45 995	56 764
Uppvärmning	158 988	0
Vatten	64 014	56 303
Övrigt	10 435	161 284
Summa	1 226 706	1 043 750

Not 4, Övriga externa kostnader	2018	2017
Ekonomisk Förvaltning	46 732	44 627
Förbrukningsmaterial	17 579	61 907
Konsultkostnader	21 131	0
Övriga förvaltningskostnader	17 825	20 058
Summa	103 267	126 592

Not 5, Personalkostnader	2018	2017
Revisionsarvode	4 000	4 000
Sociala avgifter	19 991	14 557
Styrelsearvoden	61 546	44 250
Övriga personalkostnader	200	200
Summa	85 737	63 007

Not 6, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 200 763	9 200 763
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 200 763	9 200 763
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 434 689	-4 211 783
Årets avskrivning	-222 906	-222 906
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 657 594	-4 434 689
Utgående restvärde enligt plan	4 543 169	4 766 074
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>63 000</i>	<i>63 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 197 000	15 197 000
Taxeringsvärde mark	11 901 000	11 901 000
Summa	27 098 000	27 098 000
Not 7, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	476 438	476 438
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	476 438	476 438
Ingående ackumulerad avskrivning	-442 008	-427 550
Avskrivningar	-8 608	-14 458
Utgående ackumulerad avskrivning	-450 615	-442 008
Utgående restvärde enligt plan	25 823	34 430
Not 8, Finansiella anläggningstillgångar	2018-12-31	2017-12-31
Insats Branschorganisation	3 800	3 800
Summa	3 800	3 800
Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltning	11 729	0
Kabel-TV	6 392	0
Vatten	5 779	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 959	19 440
Summa	38 859	19 440

Not 10, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
SBAB		1,78 %	2 330 672	2 352 272
SBAB		1,97 %	2 311 200	2 347 200
SBAB		1,97 %	823 207	832 167
Summa			5 465 079	5 531 639
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			66 560	65 871

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	6 837	0
Förutbetalda avgifter/hyror	116 634	103 944
Städning	3 431	0
Uppvärmning	30 294	0
Utgiftsräntor	9 088	9 079
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 375	38 826
Summa	169 659	151 849

Not 12, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	6 982 225	6 982 225
Summa	6 982 225	6 982 225

MR
Kga

Underskrifter

Uppsala, 2019 - 04 - 06
Ort och datum

Martin Rydstedt
Martin Rydstedt
Ordförande

Carina Åke
Carina Åke

Gudrun Andersson
Gudrun Andersson

Yvonne Ronnerfors
Yvonne Ronnerfors

Thomas Åkerlind
Thomas Åkerlind

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 04

Ric Axberg
Ric Axberg
Revisor

Undertecknad revisor i bostadsrättsföreningen Solrosen (717600-2165) får härmed efter slutförd granskning av föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018-01-01-2018-12-31 avlämna följande

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat föreningens årsredovisningshandlingar, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Under revisionen har inte framkommit anledning till anmärkningar beträffande de till mig överlämnade redovisningshandlingarna, föreningens bokföring, inventering av dess tillgångar eller eljest beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret

Skokloster 2019-04-04


Ric Axberg