

# Årsredovisning 2018/2019

## BRF MÖRSAREN 769618-1002

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2008-01-08.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kåbo 49:1 på adressen Villavägen 37 i Uppsala. Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 483 kvm.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1947.

Fastigheten värms upp med fjärrvärme.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

#### Styrelsens sammansättning

Robert Olofsson	Ordförande
Andranik Safaryan	Ledamot
Caroline Bergdahl	Ledamot
Klaus Leifer	Ledamot
Petter Johansson	Ledamot

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

#### Revisorer

Bruno Velander Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.



Planerade underhåll

2019/2020 Renovering av källarlägenheter

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret 2018/2019.

Fastighetsskatt Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 377 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler.

Taxeringsvärdena framgår av not 4.

Styrelsen planerar för eventuell avgiftshöjning under 2019/2020.

Övriga uppgifter

BRF Mörsaren kommer under 2019/2020 att renovera och handikappsanpassa de fyra lägenheterna som ligger på källarplan.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	457 572	457 312	446 892	415 572
Resultat efter fin. poster	97 517	85 988	-36 483	104 262
Soliditet, %	65	65	64	64
Yttre fond	290 851	204 863	198 455	94 193
Taxeringsvärde	8 264 000	6 408 000	6 408 000	6 408 000
Bostadsyta, kvm	483	483	483	483
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	836	836	836	836
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 774	8 857	8 940	9 022
Genomsnittlig skuldränta, %	1,53	1,40	1,40	1,50

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2018-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-06-30
Insatser	7 864 897	-	-	7 864 897
Fond, yttre underhåll	204 863	-	85 988	290 851
Balanserat resultat	-236 196	85 988	-85 988	-236 196
Årets resultat	85 988	-85 988	97 517	97 517
<b>Eget kapital</b>	<b>7 919 552</b>	<b>0</b>	<b>97 517</b>	<b>8 017 069</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-236 196
Årets resultat	97 517
<b>Totalt</b>	<b>-138 679</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	82 640
Balanseras i ny räkning	-221 319
	<b>-138 679</b>

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



## Resultaträkning

	Not	2018-07-01 - 2019-06-30	2017-07-01 - 2018-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	457 572	457 372
Rörelseintäkter		3	0
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<i>457 575</i>	<i>457 372</i>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-186 762	-204 628
Övriga externa kostnader	7	-35 335	-28 744
Personalkostnader	8	1 000	-3 943
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-73 800	-73 799
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-294 897</i>	<i>-311 114</i>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>162 678</b>	<b>146 258</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-65 161	-60 268
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-65 161</i>	<i>-60 270</i>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>97 517</b>	<b>85 988</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>97 517</b>	<b>85 988</b>

## Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	11 728 026	11 794 770
Maskiner och inventarier	11	51 107	58 163
Pågående projekt		180 223	152 066
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 959 355</b>	<b>12 004 998</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 959 355</b>	<b>12 004 998</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		42 085	0
Övriga fordringar	12	7 609	7 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	21 765	14 868
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>71 459</b>	<b>22 477</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		332 878	232 526
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>332 878</b>	<b>232 526</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>404 337</b>	<b>255 002</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 363 692</b>	<b>12 260 001</b>



## Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 864 897	7 864 897
Fond för yttre underhåll		290 851	204 863
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 155 748</b>	<b>8 069 760</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-236 196	-236 196
Årets resultat		97 517	85 988
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-138 679</b>	<b>-150 208</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 017 069</b>	<b>7 919 552</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	4 197 854	4 237 854
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 197 854</b>	<b>4 237 854</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		40 000	40 000
Leverantörsskulder		15 422	10 403
Skatteskulder		1 344	1 029
Övriga kortfristiga skulder		5 056	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	86 947	51 162
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>148 769</b>	<b>102 594</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>12 363 692</b>	<b>12 260 001</b>

## Kassaflödesanalys

	2018-07-01 - 2019-06-30
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>232 526</b>
Resultat efter finansiella poster	97 517
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	73 800
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>171 317</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 982
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	46 174
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>168 509</b>
<b>Investeringar</b>	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-28 157
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-28 157</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-40 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-40 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>100 352</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>332 878</b>



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Mörsaren 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	4 %
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 föreningsstämman 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 1 377 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

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

### Not 2, Nettoomsättning

	2018/2019	2017/2018
Hysesintäkt bredband	41 760	41 760
Hysesintäkter, p-platser	12 000	11 980
Påminnelseavgift	240	60
Årsavgifter, bostäder	403 572	403 572
<b>Summa</b>	<b>457 572</b>	<b>457 372</b>



Brf Mörsaren  
 769618-1002

Årsredovisning 2018/2019

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
Fastighetsskötsel	50	0
Snöskottning	550	0
Trädgård och blommor	3 573	0
Övrigt	0	901
<b>Summa</b>	<b>4 173</b>	<b>901</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
Reparationer	6 202	26 575
<b>Summa</b>	<b>6 202</b>	<b>26 575</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
Fastighetsel	15 306	14 922
Sophämtning	8 347	8 347
Uppvärmning	70 080	73 398
Vatten	15 433	14 480
<b>Summa</b>	<b>109 166</b>	<b>111 147</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
Bredband	41 580	41 760
Fastighetsförsäkringar	9 118	8 201
Fastighetsskatt	16 524	16 044
<b>Summa</b>	<b>67 222</b>	<b>66 005</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	25 218	24 975
Bankkostnader	2 064	3 000
Datakommunikation	2	0
Extradebitering förvaltn.	4 698	0
Förbrukningsinventarier	1 640	0
Postbefordran	72	0
Övriga externa kostnader	1 641	769
<b>Summa</b>	<b>35 335</b>	<b>28 744</b>



<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
Revisionsarvoden	0	2 000
Sociala avgifter	0	942
Styrelsearvoden	-1 000	1 001
<b>Summa</b>	<b>-1 000</b>	<b>3 943</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
Dröjsmålsränta	25	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	65 136	60 268
<b>Summa</b>	<b>65 161</b>	<b>60 268</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	12 349 925	12 349 925
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>12 349 925</b>	<b>12 349 925</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-555 155	-488 406
Årets avskrivning	-66 744	-66 749
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-621 899</b>	<b>-555 155</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>11 728 026</b>	<b>11 794 770</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 089 023</i>	<i>4 089 023</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	4 036 000	3 509 000
Taxeringsvärde mark	4 228 000	2 899 000
<b>Summa</b>	<b>8 264 000</b>	<b>6 408 000</b>

<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>70 500</b>	<b>70 500</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>70 500</b>	<b>70 500</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-12 338	-5 288
Avskrivningar	-7 056	-7 050
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 394</b>	<b>-12 338</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>51 107</b>	<b>58 163</b>



<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Skattekonto	7 609	7 609
<b>Summa</b>	<b>7 609</b>	<b>7 609</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Bredband	10 670	0
Försäkringspremier	4 742	0
Förvaltning	6 353	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	14 868
<b>Summa</b>	<b>21 765</b>	<b>14 868</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-06-30	2019-06-30	2018-06-30
Swedbank		1,28 %	1 897 854	1 897 854
Swedbank	2020-06-17	2,08 %	1 900 000	1 900 000
Swedbank		1,30 %	440 000	480 000
<b>Summa</b>			<b>4 237 854</b>	<b>4 277 854</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			40 000	40 000

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
El	1 196	0
Förutbetalda avgifter/hyror	76 222	41 260
Uppvärmning	5 432	0
Utgiftsräntor	4 096	3 882
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 020
<b>Summa</b>	<b>86 947</b>	<b>51 162</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Totalt uttagna pantbrev	6 000 000	6 000 000
<b>Summa</b>	<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>



## Underskrifter

Uppsala, 2019 - 10 - 23  
Ort och datum

Robert Olofsson

Robert Olofsson  
Ordförande

Andranik Safaryan

Andranik Safaryan  
Ledamot

Caroline Bergdahl

Caroline Bergdahl  
Ledamot

Klaus Leifer

Klaus Leifer  
Ledamot

Petter Johansson

Petter Johansson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 10 - 16

Bruno Velander

Bruno Velander  
Revisor

# Revisionsberättelse - 2018–2019

Till föreningsstämman i Brf Mörsaren

Organisationsnummer: 769618-1002

## Rapport om årsredovisningen

### *Introduktion*

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Mörsaren avseende räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Styrelsen ansvarar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, oavsett om det beror på oegentligheter eller misstag. Styrelsen ansvar även för förvaltningen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar, som revisor, är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Jag har planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet kunna bedöma att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna avgöra om någon styrelseledamot företagit en åtgärd som kan föranleda ersättningsskyldighet gentemot föreningen. Då föreningen övergått till digital hantering under räkenskapsåret har jag tagit del av såväl elektroniska som fysiska revisionsbevis.

Jag anser att de revisionsbevis jag fått ta del av är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

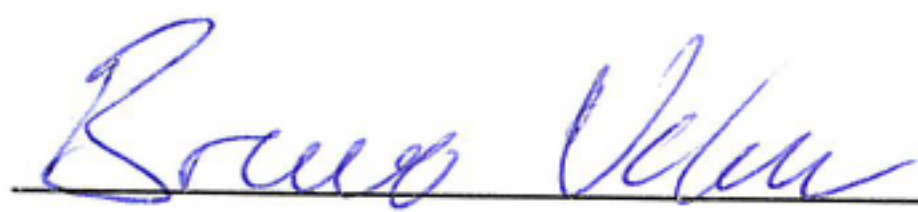


## Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat under räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30. Därtill har förvaltningsberättelsen varit förenlig med årsredovisningens övriga delar.

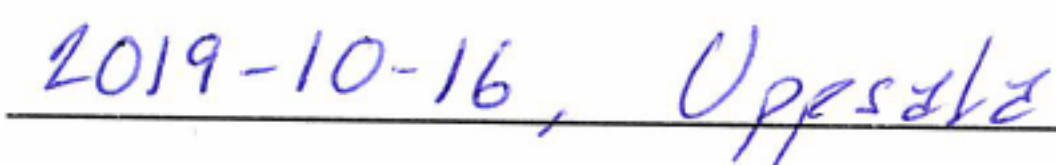
Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Underskrift



Bruno Svedberg Velander

Revisor



Ort & datum