



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Lästen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lästen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2001 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de kommande åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-07-13 och nuvarande stadgar registrerades 2014-08-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Inga-Lill Margareta Haglund	Ledamot
Jan Gösta Jutoft	Ledamot
Valborg Kristina Söderlind Rutberg	Ledamot
Britt-Marie M Östlin Eriksson	Ledamot

Olov Petter Asplund	Suppleant
Hans Anders Eskemyr	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Inga-Lill Margareta Haglund och Britt-Marie M Östlin Eriksson

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christer Berglund	Ordinarie Intern	internrevisor
Gild Englund	Suppleant Intern	

Valberedning

Monica Larsson
Maine Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08.
Extra föreningsstämma hölls 2018-04-05. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KVARNGÅRDET 21:4	1987	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

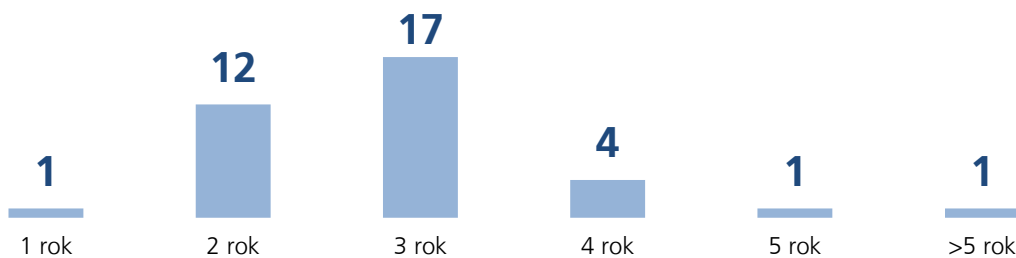
Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 100 m², varav 2 960 m² utgör lägenhetsyta och 140 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kroppsvård	92 m ²	3 år

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Övrigt

Hobbyrum

Tvättstuga

Skyddsrum

Pentry och WC/dusch

Soprum med sopsortering

Kommentar

med bäddsoffa för övernattnings och TV
10 garageplatser i Kvarnens garage,
5 parkeringsplatser på gården

innehåller idag cykelförråd och förrådsutrymmen
i anslutning till gemensamhetslokalen inomhus i källarplan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2001 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Åtgärdat sluttande trottoarplattor	2018	Anmälan till kommunen gjord
Gårdsförbättringar, belysning och skvallerpegel vid infart	2018	
OVK--avskiljning av hyreslokals ventilation och rengöring av lägenheternas ventilationskanaler	2018	åtgärder från kontroll 2017
Nya elslutbleck på ytterdörrar	2018	S:t Olofsgatan 50 B och Salagatan 9
Upprustning av pentryt	2018	arbetsbänk, lådhurts och inventarier
Fortsatt arbete med brandskydd	2018	översyn av brandvarnare, information om brandskydd
OVK, Obligatorisk VentilationsKontroll	2017 - 2018	åtgärder genomförs 2018
Rengöring av hängrännor	2017	
Besiktning av tak	2017	
El-förbättringar: rörelsedetektorer i källare och trapphus, fast belysning på vind och i skyddsrum	2017	
Brandbesiktning	2017	brandsläckare kontrollerade, skyltar uppsatta och tätning vid genomgående ledningar
Statuskontroller av alla lägenheter	2017	VS, ventilation, fukt, el i våtrum, mm
Skyddsrumskontroll	2017	besiktning och åtgärder utförda
Nytt låssystem	2015	
Nya fläktar i FTX-aggregat	2015	
Energisparande åtgärder: installation av ny reglercentral och nytt värmesystem	2015	
Förbättringar av gårdsmiljön, plattläggning, cykelställ	2015 - 2017	
Förbättringar av gemensamma utrymmen och styrelserum.	2015 - 2017	
Hobbyrum iordningställt		
Förnyad elmätning med gruppabbonnemang på näthandel och individuell förbrukning	2015	
Tryckspolning av balkongplåtar	2013	
Nya balkonger installerades	2013 - 2014	7 balkonger och 8 tak
Tryckspolning av avloppsstammar	2012	
Förnyad maskinpark i tvättstugan	2012 - 2017	
Renoverades hissarna	2007	
Rostskyddssäkrades och ommålades takplåtar och vindskivor	2002	
Ommålades samtliga fönsterbågar, utvändiga fönsterkarmar, luckor till soprum samt utvändiga trappräcken	2001	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Avloppsrensning	2019	Högtrycksspolning av samlingsledningar i fastighet ut mot kommunal anslutning. Högtrycksspolning av påstick från kök. Högtrycksspolning av stående stammar från våtgrupper.
Fortsatt upprustning av gården	2019	målning av stängsel, nyplantering, mm
Fortsatt arbete med brandskyddet	2019	brandsäkra handlingar, upprätta systematiskt brandsäkerhetsarbete,
Omputsning av fasader samt lagning av socklar	2019 - 2030	
Nya värmväxlare i undercentralen	2020	
Ommålning av källargångar och dörrar	2020	sker i samklang med fasadrenoveringen
Omläggning av tak	2020 - 2025	ommålning av tak
Byte av rörstamsledningar	2030 - 2040	Beräknad livslängd ca 40 år
Byte av elstamsledningar	2040	Beräknad livslängd ca 50 år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

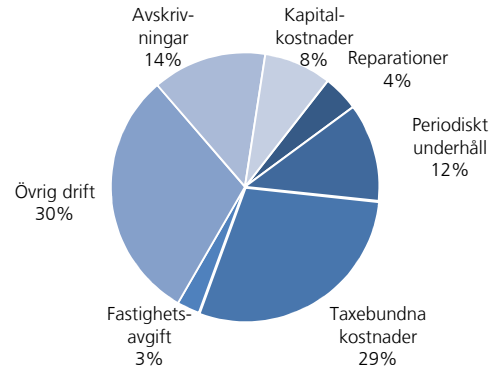
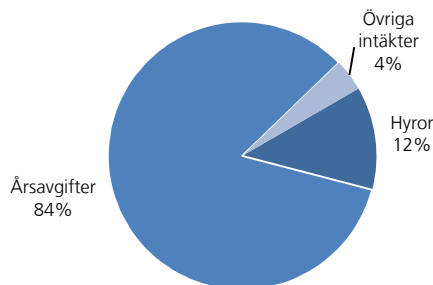
Avtal	Leverantör
Bredbandsleverantör	Com Hem
Analog kabel TV	Com hem
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lås- och nyckelsystem	Trygghetsprodukter
El	Vattenfall
El-avläsning	Infometric
Försäkring	Länsförsäkringar
Försäkringsmäklare	Bolander & Co
Garageplatser	Uppsala Parkerings AB
Hissar	Uppsala Hiss
Juridisk rådgivning	Bostadsrätterna
Larm/Reglercentral	Siemens
Skyddsrum	Räddningsverket, MSB
Sophantering	Returpapperscentralen och Uppsala vatten

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	453 110	149 937
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 222 916	2 234 010
Finansiella intäkter	34	20
Minskning kortfristiga fordringar	32 270	9 888
	2 255 220	2 243 918
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 310 760	1 523 764
Finansiella kostnader	158 927	136 901
Ökning av materiella anläggningstillgångar	205 139	0
Minskning av långfristiga skulder	200 000	250 000
Minskning av kortfristiga skulder	34 247	30 081
	1 909 073	1 940 746
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	799 256	453 110
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	346 147	303 172

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2018 har varit ett aktivt år i Brf Lästen.

Föreningen har haft en extrastämma i april, ordinarie årsstämma i maj och ett föreningsmöte i november. Styrelsen har informerat om sitt arbete via Lästen info som utkommit 6 ggr under året. Styrelsen har haft 17 styrelsemöten och ett antal arbetsmöten gällande förnyelsen av stadgarna, GDPR, översyn av olika avtal, samordning av arbetsinsatser från olika entreprenörer osv Vicevärdssysslän i föreningen togs bort vid årsstämman och ersattes med ytterligare en styrelseledamot, vilket underlättat besluts- och informationsprocessen i styrelsearbetets praktiska frågor och därmed även minskat antalet arbetsmöten.

Styrelsen har jobbat aktivt med: **stadgeöversyn** nya stadgar antogs av extrastämman i april och årsstämman i maj samt registrerades slutligen hos Bolagsverket 180823

omsättning av lån I oktober omsatte föreningen två lån på sammanlagt 4 400 tkr till en treårig bindningstid med fast ränta på 1,38 %. I och med detta har föreningen inga rörliga lån längre.

säkerhetsfrågor

Följande insatser är gjorda:

- en sammanställning av statuskontrollerna för varje lägenhet
- förbättrad gårdsbelysning och skvallerpegel vid in-/utfarten
- en informationskväll om brandskydd, utdelandet av broschyren "Skydda ditt hem mot brand och olyckor" till alla medlemmar samt uppmanat medlemmarna att se över funktionen hos sina brandvarnare

översyn/omförhandling av avtal

- ny teknisk förvaltare f o m 180101 är SBC som även är vår ekonomiska förvaltare
- nytt avtal har tecknats med Uppsala Parkerings AB för parkeringsplatserna i Kvarnengaraget. Externa förhyrare har sagts upp och Brf Lästen innehar nu 10 p-platser i garaget och fem på gården till medlemmarna.
- uppsägning av extraförrådets avtal med rätt till omförhandling av höjd hyra och ett extraförråd/lägenhetsobjekt
- uthyrningslokalens avtal är omförhandlat på tre år
- samtycke enligt GDPR har begärts av medlemmarna
- offert för kommande avloppsrensning har tagits fram

praktiska insatser

- uthyrningslokalens ventilationssystem är nu skilt från övriga huset med ett eget ventilationssystem och därmed har vi åter fått godkänt på den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK.
- pentryt har fått arbetsbänk, lådhurts, hyllor i skåp och porslin/bestick till c:a 50 personer
- ytterdörrarnas elslutbleck på Salagatan 9 och S:t Olofsgatan 50 B har bytts ut
- stubbfräsning av gårdens syrenrötter
- nya balkongskydd har satts upp efter en gemensam insats
- torkskåpets mekanik ersattes av leverantören med ny, efter upprepade fel (trots att garantitiden gått ut)
- slutligen fick föreningen rätt i en försäkringsfråga rörande en vattenläcka och alla kostnaderna tillföll vår tidigare tekniska förvaltare

Styrelsen har under gångna året haft stor hjälp och nytta av såväl arbetsgrupper som enskilda medlemmars kompetens och insatser

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	629	629	629	627
Hyror/m ² hyresrättsyta	529	525	514	783
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 767	3 834	3 919	4 079
Elkostnad/m ² totalyta	45	34	25	27
Värmekostnad/m ² totalyta	77	73	74	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	13	16	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	44	78	103
Soliditet (%)	52	51	50	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	282	302	205	127
Nettoomsättning (tkr)	2 206	2 226	2 219	2 178

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 960 m² bostäder och 140 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 441 660	0	0	6 441 660
Kapitaltillskott	459 500	0	0	459 500
Fond för yttre underhåll	4 634 450	214 840	-223 193	4 642 803
S:a bundet eget kapital	11 535 610	214 840	-223 193	11 543 963
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	514 173	-214 840	525 283	203 730
Årets resultat	475 887	475 887	-302 090	302 090
S:a fritt eget kapital	990 060	261 047	223 193	505 820
S:a eget kapital	12 525 669	475 887	0	12 049 783

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	475 887
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	729 013
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-214 840
summa balanserat resultat	990 060
Styrelsen föreslår följande disposition:	
extra reservering till fond för yttre underhåll	-250 000
att i ny räkning överförs	740 060

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 205 832	2 226 448
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 084	7 562
Summa rörelseintäkter		2 222 916	2 234 010
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 346 513	-1 334 635
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 534	-124 854
Personalkostnader	Not 6	-84 853	-64 276
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-277 376	-271 275
Summa rörelsekostnader		-1 588 136	-1 795 039
RÖRELSERESULTAT		634 780	438 971
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 927	-136 901
Summa finansiella poster		-158 893	-136 881
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		475 887	302 090
ÅRETS RESULTAT		475 887	302 090

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 118 625	23 190 862
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 118 625	23 190 862
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 121 425	23 193 662
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	122
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	802 492	454 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	65 485	99 324
Summa kortfristiga fordringar		868 097	554 221
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		868 097	554 221
SUMMA TILLGÅNGAR		23 989 522	23 747 883

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 441 660	6 441 660
Kapitaltillskott		459 500	459 500
Fond för yttre underhåll	Not 14	4 634 450	4 642 803
Summa bundet eget kapital		11 535 610	11 543 963
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		514 173	203 730
Årets resultat		475 887	302 090
Summa fritt eget kapital		990 060	505 820
SUMMA EGET KAPITAL		12 525 669	12 049 783
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	10 950 000	11 150 000
Summa långfristiga skulder		10 950 000	11 150 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	200 000	200 000
Leverantörsskulder		59 942	90 621
Skatteskulder		981	189
Övriga skulder		0	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	252 930	257 291
Summa kortfristiga skulder		513 853	548 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 989 522	23 747 883

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100år	100 år
Inventarier	Fullt avskrivet	5 år
Balkonger	30år	30 år
Ventilation	15 år	0 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 861 704	1 861 704
Hyor lokaler	74 012	73 560
Hyor parkering	32 400	32 400
Hyor garage	164 925	190 800
Hyor förråd	4 200	4 800
Elintäkter	68 557	63 152
Öresutjämnning	34	32
	2 205 832	2 226 448

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	17 084	7 562
	17 084	7 562

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	56 682	72 114
	Fastighetskötsel beställning	730	3 000
	Fastighetskötsel gård beställning	4 500	3 500
	Snöröjning/sandning	0	2 376
	Städning entreprenad	31 698	78 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	14 538
	Hissbesiktning	5 035	0
	Myndighetstillsyn	0	310
	Gemensamma utrymmen	14 346	1 940
	Garage	170 862	189 588
	Sophantering	0	2 339
	Gård	4 045	3 098
	Serviceavtal	43 628	36 452
	Förbrukningsmateriel	1 483	4 150
	Teleport/hissanläggning	0	5 896
	Brandskydd	3 659	18 722
	Fordon	0	479
		336 668	436 501
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	892
	Entré/trapphus	3 956	0
	Lås	3 288	2 221
	VVS	13 222	3 995
	Värmeanläggning/undercentral	11 164	0
	Ventilation	26 483	8 273
	Elinstallationer	1 769	37 988
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	862
	Hiss	1 075	6 185
	Tak	0	3 462
	Balkonger/altaner	12 232	0
	Mark/gård/utemiljö	1 617	0
	Garage/parkering	0	1 113
	Vattenskada	8 851	0
		83 656	64 991
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	18 945
	Värmeanläggning	0	64 869
	Elinstallationer	23 371	96 879
	Mark/gård/utemiljö	0	42 500
		23 371	223 193
	Taxebundna kostnader		
	El	201 812	163 149
	Värme	237 412	225 595
	Vatten	62 711	41 157
	Sophämtning/renhållning	60 322	30 799
	Grovsopor	0	17 022
		562 256	477 722

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 254	33 500
	Markhyra/vägavgift/avgäld	240	0
	Kabel-TV	45 817	42 380
	Bredband	2 299	5 328
		83 610	81 208
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	51 812	51 020
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 141 374	1 334 635
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	613	1 838
	Tele- och datakommunikation	4 672	4 714
	Inkassering avgift/hyra	1 038	850
	Hysesförluster	2	208
	Revisionsarvode extern revisor	0	10 000
	Föreningskostnader	9 129	2 069
	Styrelseomkostnader	478	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 330	8 329
	Studieverksamhet	0	1 000
	Förvaltningsarvode	51 400	50 343
	Administration	7 834	19 309
	Korttidsinventarier	0	17 889
	Konsultarvode	0	3 375
	Tidningar facklitteratur	1 007	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	4 930
		84 534	124 854
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	53 500	45 500
	Löner	18 000	10 000
	Sociala kostnader	13 353	8 776
		84 853	64 276
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	242 433	242 433
	Förbättringar	34 944	23 541
	Inventarier	0	5 301
		277 376	271 275

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 150 174	28 150 174
	Nyanskaffningar	205 139	0
	Utgående anskaffningsvärde	28 355 313	28 150 174
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 959 312	-4 693 338
	Årets avskrivningar enligt plan	-277 376	-265 974
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 236 688	-4 959 312
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 118 625	23 190 862
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 090 385	3 090 385
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 368 000	25 368 000
	Taxeringsvärde mark	17 600 000	17 600 000
		42 968 000	42 968 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 600 000	42 600 000
	Lokaler	368 000	368 000
		42 968 000	42 968 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 516	41 516
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	41 516	41 516
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-41 516	-41 516
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-41 516	-41 516
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	118 573	118 573
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	118 573	118 573
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-118 573	-113 272
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-5 301
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-118 573	-118 573
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	1 605	1 605
	Klientmedel hos SBC	799 256	453 110
	Inkasso	0	60
	Fordringar kreditfakturer	1 631	0
		802 492	454 775
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	31 748	28 907
	Kabel-TV	10 865	10 633
	Serviceavtal	12 292	11 580
	Garage	10 580	48 204
		65 485	99 324
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	4 642 803	4 427 963
	Reservering enligt stadgar	214 840	214 840
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-223 193	0
	Vid årets slut	4 634 450	4 642 803

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,380 %	1 100 000	1 100 000	2021-10-25
Swedbank	1,600 %	3 000 000	3 000 000	2019-09-25
Swedbank	1,380 %	3 300 000	3 300 000	2021-10-25
Swedbank	1,750 %	3 750 000	3 950 000	2022-09-23
Summa skulder till kreditinstitut		11 150 000	11 350 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-200 000	
		10 950 000	11 150 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 150 000 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 942 000	25 942 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	22 669	18 114
	Värme	30 856	30 134
	Arvoden	18 500	10 000
	Sociala avgifter	5 813	3 142
	Ränta	16 376	10 222
	Avgifter och hyror	158 716	185 679
		252 930	257 291

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Förbättringar av styrelserummet

Nytt arkivskåp kommer att införskaffas

Styrelsen undersöker kostnader för följande:

- Gruppavtal med Com Hem
- Dörrautomatik på ytterdörrar och branddörrar på vind och i källare
- Kostnader för förberedelseåtgärder av laddstolpar på gårdens parkeringsplatser

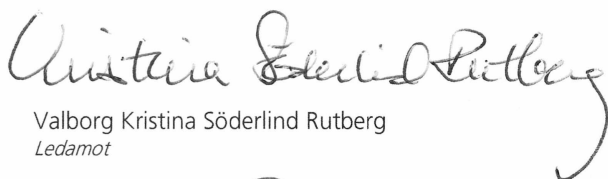
Styrelsen ämnar att under kommande år även **se över avsättningstakten till den yttre fonden** i relation till kommande renoveringar.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 18/3 2019


Inga-Lill Margareta Haglund
Ledamot

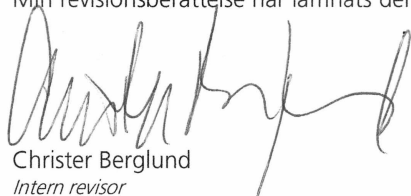

Jan Gösta Jutoft
Ledamot


Valborg Kristina Söderlind Rutberg
Ledamot


Britt-Marie M Östlin Eriksson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 21/3 2019


Christer Berglund
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lästen, org.nr 716401-4289

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lästen

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret 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 fel, vare sig de skulle bero på oegentligheter eller felaktigheter.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen på ett sådant sätt att jag uppnått rimlig säkerhet i att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa skulle bero på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat 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 en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lästen för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

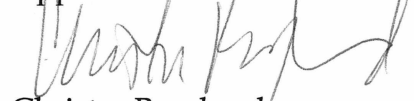
Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 21 mars 2019



Christer Berglund

Av föreningsstämman vald internrevisor tillika medlem i Brf Lästen