

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nedre Hörnet

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 2015 och 2055.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- 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 1987-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Pyrola Bergsten	Ledamot
Daniel Rados	Ledamot
Ann-Christine Sigvardsson	Ledamot

Max Backman	Suppleant
Maria Wold Troell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Sara Andersson	Ordinarie Extern	Deloitte
----------------	------------------	----------

##### Valberedning

Kerstin Ganeva	Sammanställande
Carmen Negrete	
Annika Norlinder	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-12. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fjärdingen 3:7	1987	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1886 och består av 2 flerbostadshus.

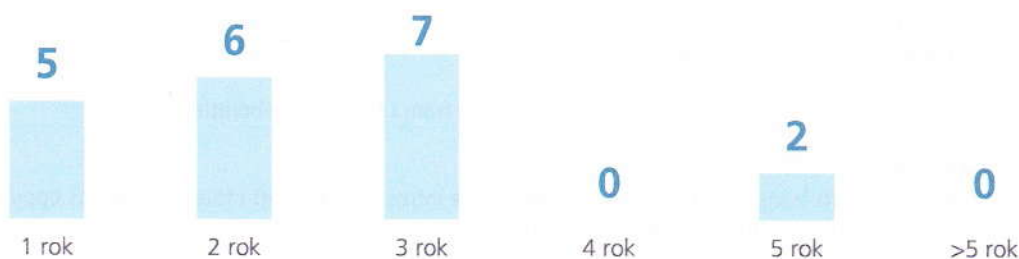
Värdeåret är 1981.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 452 m<sup>2</sup>, varav 1 417 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 35 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2055.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### Avtal

#### Leverantör

Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

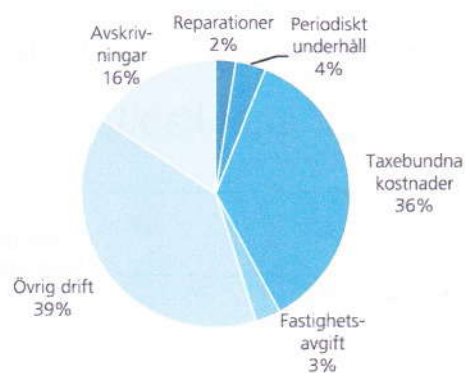
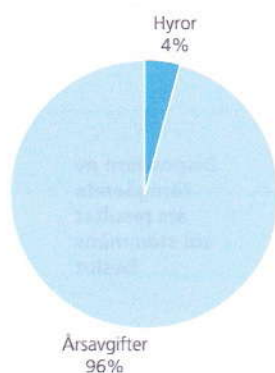
### Föreningens ekonomi

Om grundförstärkning behöver genomföras kan föreningen komma att behöva finansiera denna med att ta upp lån. Huruvida detta kommer att påverka årsavgifterna går inte att uttala sig om förrän utredningen av sättningskadorna genomförts och kostnaderna för en eventuell grundförstärkning i sådant fall har klarnat.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>640 408</b>	<b>735 531</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	988 986	921 828
Finansiella intäkter	24	28
Minskning kortfristiga fordringar	0	51 263
Medlemsinsatser	4 990 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	67 885
	<b>5 979 010</b>	<b>1 041 004</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	802 609	1 058 527
Finansiella kostnader	5 179	20 584
Minskning av långfristiga skulder	1 335 264	57 016
Minskning av kortfristiga skulder	16 116	0
	<b>2 159 168</b>	<b>1 136 127</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 460 251</b>	<b>640 408</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>3 819 842</b>	<b>-95 122</b>

\*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

Föreningens lån har lösts och föreningen är skuldfri.

Nya stadgar har antagits under 2018.

Undersökning av taket på Övre Slottsgatan 32 har intierats.

Under 2018 har sättningskador konstaterats på Övre Slottsgatan 32. Utredning pågår och det kommer genomföras borrhöjningar för att utröna omfattningen av skadorna. När dessa höjningar genomförs kommer en rapport sammanställas som även skall belysa orsakssambandet med den tunga trafik som bygget vid Katedralskolan medfört. Det kommer sannolikt att behöva göras en grundförstärkning.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st  
Överlåtelse under året: 1 st  
Nyupplåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	668	640	640	636
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	962	324	324	1 628
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	0	990	1 032	1 073
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	26	19	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	153	150	151	111
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	19	19	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	4	14	19	18
Soliditet (%)	98	68	70	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	32	-306	158	-507
Nettoomsättning (tkr)	989	907	908	1 038

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 417 m<sup>2</sup> bostäder och 35 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	4 281 692	360 549	0	3 921 143
Upplåtelseavgifter	4 629 451	4 629 451	0	0
Fond för yttre underhåll	256 089	256 089	-72 900	72 900
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>9 167 232</b>	<b>5 246 089</b>	<b>-72 900</b>	<b>3 994 043</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-940 619	-256 089	-233 303	-451 226
Årets resultat	32 273	32 273	306 203	-306 203
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-908 346</b>	<b>-223 816</b>	<b>72 900</b>	<b>-757 430</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 258 886</b>	<b>5 022 273</b>	<b>0</b>	<b>3 236 613</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	32 273
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-684 530
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-256 089
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-908 346</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	35 122
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-873 224</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	988 986	907 332
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	14 496
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>988 986</b>	<b>921 828</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-500 659	-744 928
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 094	-281 121
Personalkostnader	Not 6	-32 856	-32 479
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-148 949	-148 949
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-951 558</b>	<b>-1 207 476</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>37 428</b>	<b>-285 648</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 179	-20 584
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 155</b>	<b>-20 556</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>32 273</b>	<b>-306 203</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>32 273</b>	<b>-306 203</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	3 970 439	4 119 389
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 970 439</b>	<b>4 119 389</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 970 439</b>	<b>4 119 389</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 477 841	657 998
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 477 841</b>	<b>657 998</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 477 841</b>	<b>657 998</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 448 280</b>	<b>4 777 387</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 911 143	3 921 143
Fond för yttre underhåll	Not 11	256 089	72 900
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 167 232</b>	<b>3 994 043</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-940 619	-451 226
Årets resultat		32 273	-306 203
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-908 346</b>	<b>-757 430</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 258 886</b>	<b>3 236 613</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	0	1 335 264
Leverantörsskulder		82 024	105 724
Skatteskulder		1 422	982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	105 948	98 804
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>189 394</b>	<b>1 540 774</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 448 280</b>	<b>4 777 387</b>



## 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 periodisering 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	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	946 935	863 779
Hyror lokaler	33 660	33 660
Hyror förråd	8 400	9 900
Öresutjämning	-9	-7
	<b>988 986</b>	<b>907 332</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	7 960
Övriga intäkter	0	6 536
	<b>0</b>	<b>14 496</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	7 777	0
	Snöröjning/sandning	0	3 723
	Städning enligt beställning	3 946	0
	Gärd	1 265	5 122
	Serviceavtal	2 149	2 113
		<b>15 137</b>	<b>10 958</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	1 844
	Entré/trapphus	3 449	0
	Lås	2 784	2 557
	VVS	1 437	1 720
	Värmeanläggning/undercentral	0	11 147
	Elinstallationer	4 496	1 904
	Tak	6 455	0
	Fasad	4 096	0
	Vattenskada	0	28 425
		<b>22 717</b>	<b>47 597</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyseslägenheter	0	267 200
	VVS	35 122	0
		<b>35 122</b>	<b>267 200</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	36 740	37 213
	Värme	222 435	218 139
	Vatten	34 221	28 097
	Sophämtning/renhållning	49 779	50 215
		<b>343 176</b>	<b>333 664</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	34 173	35 941
	Kabel-TV	21 325	20 997
		<b>55 498</b>	<b>56 938</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>29 010</b>	<b>28 570</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>500 659</b>	<b>744 928</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	613	1 532
	Medlemsinformation	0	112
	Tele- och datakommunikation	450	438
	Juridiska åtgärder	0	33 750
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	8 750
	Föreningskostnader	3 388	2 140
	Styrelseomkostnader	11 688	23 101
	Fritids- och trivselkostnader	1 894	2 911
	Förvaltningsarvode	148 549	144 234
	Administration	3 187	7 993
	Konsultarvode	84 325	56 160
		<b>269 094</b>	<b>281 121</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	25 000	25 000
	Sociala kostnader	7 856	7 479
		<b>32 856</b>	<b>32 479</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	148 949	148 949
		<b>148 949</b>	<b>148 949</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 152 463	8 152 463
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 152 463</b>	<b>8 152 463</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 033 075	-3 884 126
	Årets avskrivningar enligt plan	-148 949	-148 949
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 182 024</b>	<b>-4 033 075</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 970 439</b>	<b>4 119 389</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	705 000	705 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	12 948 000	12 948 000
	Taxeringsvärde mark	8 879 000	8 879 000
		<b>21 827 000</b>	<b>21 827 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	21 600 000	21 600 000
	Lokaler	227 000	227 000
		<b>21 827 000</b>	<b>21 827 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	125 833	125 833
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>125 833</b>	<b>125 833</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-125 833	-125 833
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-125 833</b>	<b>-125 833</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	17 590	17 590
	Klientmedel hos SBC	4 460 251	640 408
		<b>4 477 841</b>	<b>657 998</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	72 900	48 450
	Reservering enligt stadgar	256 089	24 450
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-72 900	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>256 089</b>	<b>72 900</b>
<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	3 941 000	6 440 500
<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	25 000	25 000
	Sociala avgifter	7 855	7 479
	Ränta	0	75
	Avgifter och hyror	73 093	66 250
		<b>105 948</b>	<b>98 804</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Sannolikt kommer grundförstärkning att behöva genomföras. Utredning pågår.

Det har uppstått ett läckage från taket på Övre Slottsgatan 30. Omfattningen har ännu inte klargjorts då taket inte kan friläggas under vintern.

---

## Styrelsens underskrifter

---

UPPSALA den 16 / 4 2019



Pyrola Bergsten  
Ledamot



Daniel Rados  
Ledamot



Ann-Christine Sigvardsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Deloitte AB  
Sara Andersson  
Auktoriserad revisor