

Årsredovisning

2018

Brf Bergsbrunnsparken

Org nr 769616-7423

Styrelsen för Brf Bergsbrunnaparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-25.

Föreningens fastighet, Fålhagen 68:1 bebyggdes 2010 av Besqab AB och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus i 5 våningar innehållande 39 lägenheter samt 1 st förrådsbyggnad med miljöstation och cykelförråd. Dessutom finns 19 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

9	st 1 rum och kök	
10	st 2 rum och kök	
8	st 3 rum och kök	
8	st 4 rum och kök	
4	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 2 734 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 2010.

Fastigheten är beskattad med halv avgift t o m 2020, därefter med hel avgift.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Nordeuropa försäkring AB.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-23 bestått av:

Ordinarie	Anders Brännström	Ordf.
	Shahla Rostami	
	Annette Ågren-Vikholm	
	Susanne Werngren	

Suppleanter	Raman Walia
	Natalia Michell

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Tomas Jonasson	Borev Revisionsbyrå
Suppleant	Lars Jonasson	Borev Revisionsbyrå
Valberedning	Olle Thunström Johan Gustafsson	Sammankallande

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

En extra föreningsstämma hölls 2018-04-11 p g a stadgeändring.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Upplands Boservice.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktning av fastigheten utförs årligen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2013-01-21.

OVK-besiktning har skett 2016-06-09.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 70 385 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 33 125 kronor.

Styrelsen har under året fortsatt arbetet för att stärka den ekonomiska situationen för föreningen. Vi har bytt försäkringsbolag till ett med samma utbud men till ett lägre pris.

Styrelsen har tagit fram och medlemmarna har godkänt nya stadgar för föreningen.

Under året beslutades om en sänkning av månadsavgifterna med 5 %.

Vissa arbeten har genomförts för att förbättra säkerheten i källaren som översyn av detektorer samt ljusmarkeringar på golvet.

Vi har under året utökat platser för cykelställ och satt upp takkrokar för cyklar i våra cykelförvaringar.

Förhoppningen är att det skall förbättra situationen med cyklar på gården.

Medlemsinformation

Under perioden har 4 stycken överlåtelse ägt rum. Snittpriset för såld lägenhet har varit 38 490 kr/kvm. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 53 medlemmar, avgående 5 och tillkommande 5, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 53 vid årets slut.

Årsavgifterna sänktes med 5% fr o m 2018-02-01. Genomsnittlig avgift per 2019-01-01 uppgår då till 714 kr/kvm.

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2019=1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019=465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 307	2 392	2 386	2 342
Resultat efter finansiella poster (tkr)	113	-53	81	-45
Soliditet (%)	74	74	73	72
Kassalikviditet (%)	201	164	272	229
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	84	73	64	56
Ianspråktagande yttre reparationsfond (tkr)	0	0	-45	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	395	311	238	219
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	714	752	752	730
Lån kronor per kvm yta	9 597	9 757	10 233	10 342

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 470 000	311 378	-86 592	-52 725
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		83 657	-83 657	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-52 725	52 725
Årets resultat				112 930
Belopp vid årets utgång	75 470 000	395 035	-222 974	112 930

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-222 974
årets vinst	112 930
	-110 044
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	233 000
i ny räkning överföres	-343 044
	-110 044

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 306 820	2 391 501
Övriga rörelseintäkter		608	300
Summa rörelseintäkter		2 307 428	2 391 801
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 058 707	-1 093 861
Övriga externa kostnader	5	-87 305	-94 365
Personalkostnader	6	-53 619	-53 619
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-626 665	-626 665
Summa rörelsekostnader		-1 826 297	-1 868 511
Rörelseresultat		481 131	523 290
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 221	-576 015
Summa finansiella poster		-368 201	-576 015
Resultat efter finansiella poster		112 930	-52 725
Resultat före skatt		112 930	-52 725
Årets resultat		112 930	-52 725

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	100 666 425	101 293 090
Summa materiella anläggningstillgångar		100 666 425	101 293 090
Summa anläggningstillgångar		100 666 425	101 293 090
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		477	0
Övriga fordringar	8	1 371 148	1 078 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	72 546	99 164
Summa kortfristiga fordringar		1 444 170	1 177 313
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		321 265	321 265
Summa kassa och bank		321 265	321 265
Summa omsättningstillgångar		1 765 435	1 498 578
SUMMA TILLGÅNGAR		102 431 860	102 791 668

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 470 000	75 470 000
Yttre reparationsfond		395 035	311 378
Summa bundet eget kapital		75 865 035	75 781 378
<i>Ansamlad förlust/Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-222 974	-86 592
Årets resultat		112 930	-52 725
Summa fritt eget kapital		-110 044	-139 317
Summa eget kapital		75 754 991	75 642 061
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	25 797 500	26 237 500
Summa långfristiga skulder		25 797 500	26 237 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	440 000	440 000
Leverantörsskulder		76 023	72 520
Skatteskulder		2 279	27 577
Övriga skulder		27 591	25 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	333 477	346 951
Summa kortfristiga skulder		879 369	912 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 431 860	102 791 668

Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		481 131	523 290
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		626 665	626 665
Erhållen ränta		20	0
Erlagd ränta		-369 357	-642 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		738 459	507 458
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		53 902	-40 080
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-31 602	-5 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten		760 759	461 537
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-440 000	-1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-440 000	-1 300 000
Årets kassaflöde		320 759	-838 463
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 371 133	2 209 596
Likvida medel vid årets slut	13	1 691 892	1 371 133

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader 120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter garage och p-platser	136 800	136 800
Årsavgifter bostäder	1 961 929	2 056 188
Kabel-TV / Internet	79 092	79 092
Hushållsel	128 999	119 421
Övriga ersättningar och intäkter	608	300
	2 307 428	2 391 801

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	70 385	35 030
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	33 125	49 050
	103 510	84 080

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	132 459	142 180
Obligatorisk ventilationskontroll	0	100 549
Besiktning / Serviceavtal	17 914	16 271
Fastighetsel	218 453	181 202
Uppvärmning	271 374	264 251
Vatten	82 210	77 060
Sophämtning	66 265	59 600
Fastighetsförsäkring	33 789	37 126
Kabel-TV / Internet	106 659	105 900
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	26 072	25 643
	955 195	1 009 782

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	8 636	7 738
Revisionsarvode	10 937	10 938
Förvaltningsarvode	64 634	64 878
Övriga externa tjänster/kostnader	1 657	7 148
Övriga förbrukningsinventarier/material	1 441	3 663
	87 305	94 365

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	40 800	40 800
Sociala avgifter	12 819	12 819
	53 619	53 619

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	75 900 000	75 900 000
Ingående anskaffningsvärden mark	28 600 000	28 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 500 000	104 500 000
Ingående avskrivningar	-3 206 910	-2 580 245
Årets avskrivningar	-626 665	-626 665
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 833 575	-3 206 910
Utgående redovisat värde	100 666 425	101 293 090
Taxeringsvärden byggnader	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärden mark	20 000 000	20 000 000
	62 000 000	62 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	520	25 228
Andra kortfristiga fordringar	0	3 053
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 370 627	1 049 868
	1 371 147	1 078 149

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald vattenavgift	0	6 460
Förutbetalda försäkringspremier	12 998	15 592
Förutbetald kabel-TV	24 735	24 672
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 813	52 440
	72 546	99 164

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	1,60	2021-03-17	9 620 000	9 640 000
Nordea	1,60	2020-04-15	8 292 500	8 532 500
Nordea	0,95	2020-11-24	8 325 000	8 505 000
			26 237 500	26 677 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-440 000	-440 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 037 500 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	29 130 000	29 130 000
	29 130 000	29 130 000

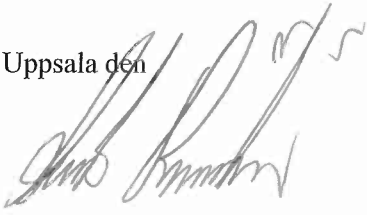
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	59 287	60 423
Förskottsbetalda hyror och avgifter	181 748	213 597
Upplupna vatten avgifter	13 265	0
Upplupna uppvärmningskostnader	35 746	37 409
Upplupna elavgifter	24 683	20 009
Upplupna renhållningsavgifter	9 747	0
Upplupna reparationer och underhåll	0	6 512
Beräknat arvode för revision	9 000	9 000
	333 476	346 950

Not 13 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Banktillgodohavanden	321 265	321 265
Avräkning Klientmedel	1 370 627	1 049 868
	1 691 892	1 371 133

Uppsala den



Anders Brännström
Ordförande



Shahla Rostami



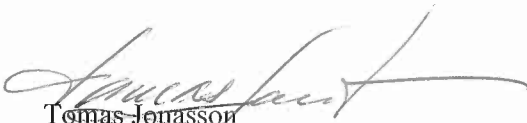
Annette Ågren-Vikholm



Susanne Werngren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats *den 11 april 2019*



Tomas Jonasson
Godkänd revisor