

Årsredovisning 2018

BRF BJÖRKEN
717600-2728

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).

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 1952-08-01.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 21:4 på adressen Hjalmar brantingsgatan 19 lgh 12 i Uppsala. Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt 3 759 kvm och 3 lokaler om 45 kvm.

Styrelsens sammansättning

Olle Larsson	Ordförande
Johan Engström	Kassör
Annelie Pettersson	Ledamot
Elin Salemark	Suppleant
Karin Hassan	Sekreterare/Suppleant

Valberedning

Caroline Löfstedt, sammankallande.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Sven Cahier Revisor

Utförda historiska underhåll

1998	Stamreovering
2010	Fasadreovering
2016	Byte till säkerhetsdörrar
2018	Byte av fönster och balkongdörrar

Planerade underhåll

2019 Byte av garageportar utöka tvättstuga

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
Städning av gemensamma utrymmen	Ren Jämt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren byttes samtliga fönster och balkongdörrar. Arbetet utfördes på ett bra sätt av Dalkarlarna.

En mindre plåtsklada på hus 17 resulterade i en mindre vattenskada. Detta åtgärdades och sedan gjordes en avsyning på plåtarbeten på samtliga tak.

Inoljning av staket och sopstaion gjordes i maj månad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 101 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 717 911	2 550 000	2 570 000	2 537 000
Resultat efter fin. poster	-4 482 842	238 352	-575 679	331 458
Soliditet, %	-34	9	7	12
Kassalikviditet %	148	223	183	248
Yttre fond	702 739	527 739	375 027	244 908
Taxeringsvärde	50 904 000	50 904 000	50 904 000	43 373 000
Bostadsyta, kvm	3 759	3 576	3 576	3 576
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	639	659	659	659
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 424	2 668	2 668	2 728
Genomsnittlig skuldränta, %	1,02	1,21	1,53	1,41

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	221 100	-	-	221 100
Fond, yttre underhåll	527 739	-	175 000	702 739
Reservfond	101 359	-	-	101 359
Balanserat resultat	-33 068	238 352	-175 000	30 284
Årets resultat	238 352	-238 352	-4 482 842	-4 482 842
Eget kapital	1 055 482	0	-4 482 842	-3 427 360

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	30 284
Årets resultat	<u>-4 482 842</u>
Totalt	-4 452 558

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	130 119
Att från yttre fond i anspråk ta	-702 739
Balanseras i ny räkning	<u>-3 879 938</u>
	-4 452 558

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	2		
Nettoomsättning		2 717 911	2 550 831
Rörelseintäkter		8 955	934
Summa rörelseintäkter		2 726 866	2 551 765
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-6 294 923	-1 504 774
Övriga externa kostnader	8	-272 809	-225 775
Personalkostnader	9	-155 444	-93 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-372 165	-372 165
Summa rörelsekostnader		-7 095 341	-2 196 430
Rörelseresultat		-4 368 475	355 335
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		69	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-114 436	-116 983
Summa finansiella poster		-114 367	-116 983
Resultat efter finansiella poster		-4 482 842	238 352
Årets resultat		-4 482 842	238 352

Handwritten signature

Handwritten initials: JE MP B

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	8 603 039	8 941 124
Markanläggningar	12	148 427	165 727
Maskiner och inventarier	13	51 999	68 778
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>8 803 465</i>	<i>9 175 629</i>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>8 803 965</i></u>	<u><i>9 176 129</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		110 644	1 451
Övriga fordringar	15	17 063	14 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	121 441	97 693
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>249 148</i>	<i>113 953</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 010 359	2 034 866
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 010 359</i>	<i>2 034 866</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>1 259 507</i></u>	<u><i>2 148 819</i></u>
Summa tillgångar		<u>10 063 471</u>	<u>11 324 948</u>

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		221 100	221 100
Uppskrivningsfond		101 359	101 359
Fond för yttre underhåll		702 739	527 739
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 025 198</i>	<i>850 198</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		30 284	-33 068
Årets resultat		-4 482 842	238 352
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-4 452 558</i>	<i>205 284</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><u>-3 427 360</u></u>	<u><u>1 055 482</u></u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	12 636 500	9 306 500
Övriga långfristiga skulder		4 100	4 100
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>12 640 600</i>	<i>9 310 600</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		234 000	234 000
Leverantörsskulder		160 954	345 469
Skatteskulder		14 470	26 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	440 807	352 454
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>850 231</i>	<i>958 866</i>
Summa eget kapital och skulder		<u><u>10 063 471</u></u>	<u><u>11 324 948</u></u>

Kassaflödesanalys

2018-01-01 -
2018-12-31

Likvida medel vid årets början	2 034 866
Resultat efter finansiella poster	-4 482 842
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	372 165
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-4 110 677
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-135 195
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-108 635
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-4 354 507
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	3 330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 330 000
Årets kassaflöde	-1 024 507
Likvida medel vid årets slut	1 010 359

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Björken 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:

Fastighetsförbättringar	2-3,33 %
Markanläggningar	2-10 %
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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning

	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	119 452	48 120
Hysesintäkter, p-platser	128 166	118 606
Årsavgifter, bostäder	2 402 291	2 355 068
Övriga intäkter	76 957	29 971
Summa	2 726 866	2 551 765

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	12 913	3 325
Fastighetsskötsel	151 117	147 128
Snöskottning	6 119	0
Städning	88 483	76 716
Trädgårdsarbete	6 000	0
Övrigt	21 513	22 950
Summa	286 145	250 119

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	115 752	68 053
Summa	115 752	68 053

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Övrigt	4 587 327	0
Summa	4 587 327	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	88 631	84 811
Sophämtning	85 515	85 998
Uppvärmning	651 525	619 457
Vatten	117 853	100 004
Summa	943 524	890 270

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	157 484	98 119
Fastighetsförsäkringar	59 225	54 738
Fastighetsskatt	113 282	111 830
Kabel-TV	32 185	31 645
Summa	362 175	296 332

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	5 269	3 996
Kameral förvaltning	74 912	81 602
Konsultkostnader	164 345	115 530
Övriga förvaltningskostnader	28 284	24 647
Summa	272 809	225 775

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Löner, arbetare	7 000	7 000
Löner, tjänstemän	112 083	65 000
Sociala avgifter	36 361	21 717
Summa	155 444	93 717

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	114 019	116 598
Övriga räntekostnader	417	385
Summa	114 436	116 983

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	15 491 695	15 491 695
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 491 695	15 491 695
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 550 571	-6 212 487
Årets avskrivning	-338 084	-338 084
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 888 656	-6 550 571
Utgående restvärde enligt plan	8 603 039	8 941 124
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>302 397</i>	<i>302 397</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 826 000	28 826 000
Taxeringsvärde mark	22 078 000	22 078 000
Summa	50 904 000	50 904 000

Not 12, Markanläggningar	2018	2017
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	272 004	272 004
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	272 004	272 004
Ingående ackumulerad avskrivning	-106 277	-88 976
Årets avskrivning	-17 301	-17 301
Utgående ackumulerad avskrivning	-123 577	-106 277
Utgående restvärde enligt plan	148 427	165 727

Not 13, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	228 469	228 469
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	228 469	228 469
Ingående ackumulerad avskrivning	-159 691	-142 911
Avskrivningar	-16 780	-16 780
Utgående ackumulerad avskrivning	-176 470	-159 691
Utgående restvärde enligt plan	<u>51 999</u>	<u>68 778</u>

Not 14, Långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
Insats Branschorganisation	500	500
Summa	500	500

Not 15, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	17 063	14 809
Summa	17 063	14 809

Not 16, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltning	18 813	0
Kabel-TV	47 555	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 072	97 693
Summa	121 441	97 693

Not 17, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Nordea Hypotek	2022-05-11	1,00 %	4 653 250	4 770 250
Nordea Hypotek	2019-06-14	0,71 %	4 653 250	4 770 250
Nordea Hypotek	2019-05-31	0,70 %	3 564 000	
Summa			12 870 500	9 540 500
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			234 000	234 000

Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	7 125	0
Förutbetalda avgifter/hyror	226 825	252 014
Uppvärmning	85 671	0
Utgiftsräntor	7 303	4 448
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113 883	95 992
Summa	440 807	352 454

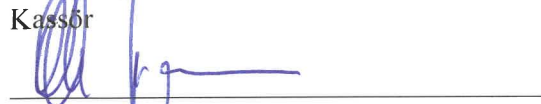
Not 19, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	13 372 000	13 372 000
Summa	13 372 000	13 372 000

Underskrifter

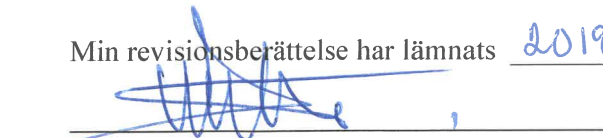
Uppsala, 2019 - 04 - 28
Ort och datum


Johan Engström
Kassör


Anneli Margareta Pettersson
Styrelseledamot


Olle Larsson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 29


Sven Cahier
Revisor

2019-04-29

Årsmötet
BRF Björken
Uppsala

Revisionsberättelse BRF Björken Uppsala 2018 01 01 — 2018 12 31

Undertecknad, av årsmötet vald till revisor, ber att få överlämna följande revisionsberättelse över verksamhetsåret 2018.

Revisionen har skett enligt god revisionssed.

Jag har särskilt granskat styrelsens protokoll, bokföringen med verifikat samt noteringar om försäljningar och pantsättningar.

Jag inte funnit något att anmärka mot.

Efter fullföljd revision föreslår jag årsmötet:

- att fastställa den av mig påskrivna balansräkningen omfattande en balans om 10 063 471,31 SEK.
- att fastställa den av mig påskrivna resultaträkningen omfattande en förlust om 4 482 841,96 SEK.
- att disponera balanserande resultat och årets resultat i enlighet med styrelsens förslag.
- att bevilja styrelsen för verksamhetsåret full och tacksam ansvarsfrihet.

Uppsala dag som ovan



Sven Cahier

BRF Björken Uppsala

