

Årsredovisning
för
Brf Eriksgatan 17

769627-3031

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15

Föreningen förvaltas av



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Eriksgatan 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna nyttjande utan begränsning i tiden. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2013-12-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2015-04-13 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2013-12-10.

Styrelsens säte: Uppsala län, Uppsala kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Uppsala Luthagen 28:10, Uppsala Kommun. Föreningens gatuadresser är Eriksgatan 17, 19 och 21, 752 18 Uppsala.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Uppsala. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Victor Ponten	Ordförande	2019
Henrik Engelmark	Ledamot	2019
Malin Wrigstad	Ledamot	2019
Per Edehult	Ledamot	2019
Sara Sjöberg	Ledamot	2019
Urban Lund	Suppleant	2019
Susanne Post Edung	Suppleant	2019

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Föreningsvald revisor: Sune Johansson, Revisorhuset i Uppsala

Valberedning

Göran Henriksson och Lars Lindroth.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. UBC Teknisk Förvaltning AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Uppsala Luthagen 28:10 med en tomtareal om 2 585 kvm. Marken innehas med äganderätt. Föreningens byggnader uppfördes under 1957-58 och 1983-84.

Värdeår för fastighetsbeskattning är 1983 samt 1970. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av tre byggnader med totalt 26 lägenheter. 24 stycken lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 2 stycken lägenheter är hyresrätter. Till fastigheten hör också 1 kontorslokal, 1 källarlokal, 3 förråd, 11 garageplatser och 9 parkeringsplatser. Den totala boytan uppgår till 1 763 kvm.

Föreningens byggnader utgörs av en äldre byggnadskropp om 3 våningar och två nyare byggnadskroppar om 2 våningar vardera.

Lägenhetsfördelning

6 stycken 1 rum och kök
8 stycken 2 rum och kök
10 stycken 3 rum och kök
2 styck 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-06-03. Två extra stämmor skedde under året för att godkänna de nya stadgarna.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017. Styrelsen har jobbat med att planera underhåll och ekonomi utefter den nya underhållsplanen.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Ventilationen i Hus 19 är förnyad och renoverad

Samtliga lägenhetsdörrar är utbytta mot säkerhetsdörrar och nyckelsystemet till hela fastigheten är utbytt.

Postboxar har även satts upp i trappuppgångarna till respektive hus i fastigheten.

Framtida underhåll

Elen kommer även den att förnyas i fastigheten. Men bara från elcentralen i källaren till centralen i varje lägenhet. Sopstationer samt garage kommer ses över. Led installeras i trapphus. Fönster i fastigheten kommer ses över och bytas ut eller renoveras efter behov.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 33 (36) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 6 (8) st. överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Det som är viktigt vid bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi är hur mycket pengar som blir över när de normalt förekommande utgifterna är betalda, vanligt talat kassaflöde.

Vår förening har ett kassaflöde på 197(127) kr/kvm under 2018 och budgeterat för 97 kr kvm. I 2019 har vi budgeterat för 140 kr/kvm.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2019 oförändrade.

Det infördes boendeparkering i området och med anledning av det höjdes parkeringsavgifterna i föreningen avsevärt för att motsvara ett rimligt marknadspris.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	740	699	680	475
Nettoomsättning	1 503	1 600	1 593	993
Resultat efter finansiella poster	-805	-792	-23	-168
Totalt eget kapital	39 185	41 317	36 317	36 340
Balansomslutning	58 667	61 137	53 106	52 334
Soliditet	66,8%	67,6%	68,4%	69,4%
Bokfört värde, byggnader och mark	55 671	55 929	53 106	51 114
Taxeringsvärde, byggnader och mark	31 202	31 202	31 202	22 558
Taxeringsvärde, byggnader	20 513	20 513	20 513	15 087
Låneskuld	19 088	20 717	15 591	15 591
Låneskuld, kr/kvm	12 358	13 413	10 094	10 094
Belåningsgrad	61%	66%	50%	69%
Amortering under året	1 629	77	-	-
Likvida medel	2 903	5 098	592	1 097
Likviditet	525%	944%	54%	276%
Kassaflöde, kr/kvm	197	127	209	195
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	100	100	100	100

Boyta: 3 384 kvm, varav 3 384 kvm bostadsrätt och 0 kvm hyresrätt
Lokalyta: 0 kvm, varav 0 kvm bostadsrätt och 0 kvm hyresrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	39 171 147	1 801 277	344 095	-534 617	-791 984
Förändring under året				-791 984	791 984
Ianspråktagande yttre fond			-35 360	35 360	
Avsättning yttre fond			159 000	-159 000	
Årets resultat					-804 565
Belopp vid årets utgång	39 171 147	1 801 277	467 735	-1 450 241	-804 565

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-1 326 601
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-159 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	35 360
Årets resultat	-804 565
Summa	-2 254 805

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-2 254 805
Summa	-2 254 805

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 503 443	1 600 007
Summa rörelseintäkter		1 503 443	1 600 007
Rörelsekostnader			
Drift	3	-810 220	-882 663
Periodiskt underhåll	4	-35 360	0
Övriga externa kostnader	5	-33 735	-131 602
Personalkostnader	6	-56 935	-115 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 136 380	-1 029 125
Summa rörelsekostnader		-2 072 630	-2 159 387
Rörelseresultat		-569 187	-559 380
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-235 378	-232 604
Resultat efter finansiella poster		-804 565	-791 984
Resultat före skatt		-804 565	-791 984
Årets resultat		-804 565	-791 984

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	55 671 434	55 929 302
Summa materiella anläggningstillgångar		55 671 434	55 929 302
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		55 721 434	55 979 302
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	19 422
Övriga fordringar		8	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	42 538	40 813
Summa kortfristiga fordringar		42 546	60 235
<i>Kassa och bank</i>	11, 12	2 902 631	5 097 962
Summa omsättningstillgångar		2 945 177	5 158 197
SUMMA TILLGÅNGAR		58 666 611	61 137 498

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 972 424	40 972 424
Fond för yttre underhåll		467 735	344 095
Summa bundet eget kapital		41 440 159	41 316 519
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 450 240	-534 616
Årets resultat		-804 565	-791 984
Summa fritt eget kapital		-2 254 805	-1 326 600
Summa eget kapital		39 185 354	39 989 919
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	18 920 556	20 601 301
Summa långfristiga skulder		18 920 556	20 601 301
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	167 816	116 100
Leverantörsskulder		142 138	135 955
Skatteskulder		3 157	3 124
Övriga skulder		80 000	80 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	167 590	211 099
Summa kortfristiga skulder		560 701	546 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 666 611	61 137 498

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är för första året upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningen har vid bokslut 2017-12-31 valt att gå över till redovisningsprincip K3. En ny avskrivningsplan har upprättats. Styrelsen har bedömt kvarvarande nyttjandeperiod på komponenterna.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas.

Byggnader 2,7

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Skatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 (1 268) kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte av inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgift från bostadsrätter	1 142 551	1 079 229
Hysesintäkter, bostäder	128 540	145 736
Hysesintäkter, lokaler	8 900	2 400
Hysesintäkter, garage	100 020	81 633
Hysesgaranti, Heimstaden	22 444	77 690
Kabel-TV	2 040	2 040
Bredband	87 360	82 834
Övriga intäkter	11 588	128 445
Summa	1 503 443	1 600 007

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll, se spec. nedan	43 308	75 392
El	62 984	52 122
Uppvärmning	276 852	270 235
Vatten & avlopp	36 401	48 499
Avfallshantering	31 364	35 765
Snörenhållning	2 469	1 469
Fastighetsförsäkring	35 315	31 104
Kabel-TV och bredband	81 668	96 117
Fastighetsskötsel	73 875	75 675
Lokalvård	46 500	46 500
Fastighetsskatt lokaler	3 130	3 130
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	34 762	34 190
Förbrukningsinventarier	1 299	42 694
Förbrukningsmaterial	0	97
Programvaror	3 076	3 101
Administrativ förvaltning	60 366	56 189
Övriga förvaltningskostnader	16 851	10 384
Summa	810 220	882 663

Specificering av löpande underhåll

Inköp materiel och varor till underhåll/reparationer	3 377	8 330
Bostäder VVS	17 633	15 770
Gemensamma utrymme	4 957	14 145
Ventilation	0	28 701
Installationer	11 964	8 446
Fasader	4 046	0
Mark	1 331	0
Summa	43 308	75 392

Not 4 Periodiskt underhåll

Till periodiskt underhåll redovisas kostnader. Motsvarande belopp tas ut från fond för yttre underhåll.

	2018	2017
Postboxar	35 360	0
Summa	35 360	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Hemsidor och övrig datareklam	0	2 969
Extern revisor	20 985	3 355
Underhållsplan	0	40 000
Konsultarvode	12 500	85 000
Dröjsmålsavgifter	250	278
Summa	33 735	131 602

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	45 100	89 600
Sociala kostnader	11 835	26 397
Summa	56 935	115 997

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Avskrivning byggnader	1 136 380	1 029 125
Summa	1 136 380	1 029 125

Föreningen har vid bokslut 2017-12-31 valt att gå över till redovisningsprincip K3. En ny avskrivningsplan har upprättats. Styrelsen har bedömt kvarvarande nyttjandeperiod på komponenterna.

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränta fastighetslån	235 378	232 604
Summa	235 378	232 604

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	40 779 491	34 523 220
Årets investeringar	878 512	4 548 698
Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	1 707 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 658 003	40 779 491
Ingående avskrivningar	-1 854 163	-825 038
Årets avskrivningar byggnader	-1 136 380	-1 029 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 990 543	-1 854 163
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	17 003 974	17 003 974
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	17 003 974	17 003 974
Utgående redovisat värde	55 671 434	55 929 302
Taxeringsvärden byggnader	20 513 000	20 513 000
Taxeringsvärden mark	10 689 000	10 689 000
Summa	31 202 000	31 202 000
Bokfört värde byggnader	38 667 460	38 925 328
Bokfört värde mark	17 003 974	17 003 974
Summa	55 671 434	55 929 302

Fastighetsbeteckningar: Uppsala Luthagen 28:10

Marken innehas med äganderätt.

Nybyggnadsår/värdeår: 1970 respektive 1983 enligt taxeringsbesked. Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	12 175	10 966
Fortnox	513	513
Fastighetsskötsel	18 438	18 000
Internet	6 793	6 805
Bostadsrätterna	4 619	4 529
Summa	42 538	40 813

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	2 902 631	5 097 962
Summa	2 902 631	5 097 962

Not 12 Kredit för företagskort

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljat belopp på kredit uppgår till	15 000	15 000
Utnyttjat belopp	0	0

Avtal 1120740142

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,10	2019-01-18	3 658 522	5 171 451
Stadshypotek	1,10	2019-02-14	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,09	2019-03-30	5 131 850	5 183 950
Stadshypotek	1,38	2020-03-30	5 210 000	5 210 000
Stadshypotek	1,15	2021-01-30	3 088 000	3 152 000
Avgår kortfristig del			-167 816	-116 110
			18 920 556	20 601 291

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 18 249 292 kronor (20 136 901 kronor).

Årlig amortering 167 816 kronor.

Not 14 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	21 587 520	21 587 520
Summa	21 587 520	21 587 520

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	113 505	100 542
Styrelsearvode	0	44 500
Sociala avgifter	0	14 427
Räntekostnad	38 085	41 630
Extern revision	16 000	10 000
Summa	167 590	211 099

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Uppsala 2019 - -

Victor Pontén
Ordförande

Henrik Engelmark

Per Edehult

Hanna Wringstad

Sara Sjöberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Sune Johansson
Revisor
Revisorhuset