

Årsredovisning 2019

BRF HADI NR 5
717600-0763

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

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 1945-09-06.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 30:3 på adressen Ymergatan 14 i Uppsala. Föreningen har 22 bostadsrätter och 1 bostadsrättslokal om totalt 1 221 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelsens sammansättning

Marie Sandström	Ordförande
Amanda Salmela	Sekreterare
Henrik Helde	Ledamot
Sanna Gustavsson	Ledamot
Sanna Skogum	Suppleant

Valberedning

Jonas Lundin Staal och Joel Hersan

Firmateckning

Firman tecknas av ordförande och sekreterare

Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor Feiff revision och redovisning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Uppsala

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften för bostadsrätter och lokal (inte parkeringsplatser, garage eller förråd) med 3 % från och med 2020-01-01.

Förändringar i avtal

Ny ekonomisk förvaltare är Nabo Uppsala.

Nytt treårigt gruppavtal gällande bredband och TV med Comhem med start 2020-01-01.

Nytt avtal gällande trappstäd (Metamorfosis ersätter Hanioak design), avtalet gäller från och med 2020-01-01.

Övriga uppgifter

Fortsatt arbete med att installera nytt värmesystem, främst undersökning av kostnader.

Påbörjat arbete med att ordna ett hobbyrum och förbättra torkrummet.

Påbörjat undersökning av möjlighet till utökning av källsortering.

Förbättrande åtgärder de senaste åren:

Fasadrenovering 1986

Garage 1996

Stambyte 1997

Dörrbyte/trapphusrenovering/entréer 2010

Ventilationsförbättringar 2013

Balkongrenovering 2014

4 nya parkeringsplatser 2017

Underhåll entrédörrar 2018

Ny torktumlare 2018

Ny tvättmaskin 2019

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 29 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	993	981	985	932
Resultat efter fin. poster	179	172	172	106
Soliditet, %	neg.	neg.	neg.	neg.
Kassalikviditet %	292	254	206	164
Yttre fond	219	162	105	48
Taxeringsvärde	24 576	18 969	18 969	18 969
Bostadsyta, kvm	1 221	1 221	1 221	1 221
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	708	708	708	675
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 819	2 877	2 934	2 991
Genomsnittlig skuldränta, %	1,15	1,14	1,34	1,33

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	68	-	-	68
Fond, yttre underhåll	162	-	57	219
Balanserat resultat	-690	172	-57	-574
Årets resultat	172	-172	179	179
Eget kapital	-288	0	179	-109

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-574
Årets resultat	179
Totalt	-395

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	74
Balanseras i ny räkning	-469
	-395

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		993	992
Rörelseintäkter		10	10
Summa rörelseintäkter		1 003	1 002
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-609	-605
Övriga externa kostnader		-63	-71
Personalkostnader	4	-33	-38
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-79	-75
Summa rörelsekostnader		-784	-790
Rörelseresultat		219	213
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40	-40
Summa finansiella poster		-40	-40
Resultat efter finansiella poster		179	172
Årets resultat		179	172

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	2 521	2 593
Maskiner och inventarier	6	84	44
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 605</i>	<i>2 637</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>2 605</i>	<i>2 637</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11	12
Övriga fordringar		5	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60	59
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>76</i>	<i>85</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		927	769
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>927</i>	<i>769</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>1 003</i>	<i>853</i>
Summa tillgångar		3 607	3 491

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	68	68
Fond för yttre underhåll	219	162
Summa bundet eget kapital	287	230

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-574	-690
Årets resultat	179	172
Summa fritt eget kapital	-395	-517

Summa eget kapital

-109 -288

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	3 373	3 443
Summa långfristiga skulder		3 373	3 443

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	70	70
Leverantörsskulder	53	35
Skatteskulder	9	7
Övriga kortfristiga skulder	3	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	209	221
Summa kortfristiga skulder	344	336

Summa eget kapital och skulder

3 607 3 491

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	769	667
Resultat efter finansiella poster	179	172
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	79	75
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	258	247
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9	-14
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8	-23
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	274	211
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-47	-39
Kassaflöde från investeringar	-47	-39
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-70	-70
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-70	-70
Årets kassaflöde	158	101
Likvida medel vid årets slut	927	769

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Hadi nr 5 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:

Byggnad	1-2 %
Fastighetsförbättringar	1,3-10 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

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 1 377 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	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	7	7
Hysesintäkter, p-platser	46	39
Årsavgifter, bostäder	865	865
Övriga intäkter	85	92
Summa	1 003	1 002

Not 3, Driftkostnader	2019	2018
Bredband	49	49
Entrepkostn städ	33	31
Fastighetsel	40	46
Fastighetsförsäkringar	35	33
Fastighetsskatt	64	55
Fastskötsel/teknisk förv arvode	66	64
Fjärrvärme	211	216
Grovsopor, tidningar	5	0
Kabel-TV	21	21
Snöskottning och sandupptagning	7	0
Sophämtning	16	22
Trädgård och blommor	1	0
Vatten	48	46
Övriga köpta tjänster	0	4
Övriga rep./underhåll	13	17
Summa	609	605

Not 4, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	8	9
Styrelsearvoden	25	29
Summa	33	38

Not 5, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 250	4 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 250	4 250
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 657	-1 585
Årets avskrivning	-72	-72
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 729	-1 657
Utgående restvärde enligt plan	2 521	2 593

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 142	11 340
Taxeringsvärde mark	11 434	7 629
Summa	24 576	18 969

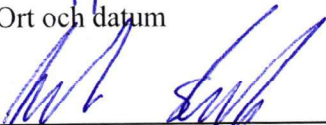
Not 6, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	136	88
Inköp	47	48
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>182</u>	<u>136</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-91	-88
Avskrivningar	-7	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-99</u>	<u>-91</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>84</u>	<u>44</u>

Not 7, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2021-12-22	1,15 %	2 091	2 126
Swedbank	2021-12-22	1,15 %	1 351	1 386
Summa			3 443	3 513
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			70	

Not 8, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	3 784	3 784
Summa	3 784	3 784

Underskrifter

Uppsala, 2020 - 05 - 11
Ort och datum



Amanda Salmela
Sekreterare



Sanna Gustavsson
Ledamot



Henrik Helde
Ledamot



Marie Sandström
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 12



Niklas Feiff, Feiff revision och redovisning
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hadi nr5

Org.nr 717600-0763

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hadi nr5 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

innehåller revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hadi nr5 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 12/5-2020


Niklas Feiff

Auktoriserad revisor