

Årsredovisning 2018

BRF ÖGER
717600-1258

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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 1928-03-15.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 33:3 Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 204 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Styrelsens sammansättning

Melika Svedjedal	Ordförande
Johan Norberg	Suppleant
Ann-Katrin Frisk	Kassör
Hannes Rydmark	Sekreterare
Nicolas Palinski	Ledamot
Sven-Erik Eriksson	Suppleant

Valberedning

Pia Hålen Bergström och Lisa Andersson.

Firmateckning

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

Revisorer

Helene Zachrisson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2000	Källarrenovering
2002	Motorvärmare till p-platser
2003/2004	Bredbandsinstallation
2003	Mangelrum omvandlas till övernattningsrum
2005	Renovering av trapphus
2007/2008	Radonsanering
2008	Energideklaration
2008/2009	Framtagande av underhållsplan
2009	Byte av värmeväxlare
2010	Installation av friskluftsventiler
2013	Fönsterrenovering
2013	Ny torktumlare
2014	Postboxar i trappuppgången
2014	Två nya tvättmaskiner
2015	Godkänd OKV
2018	Fasadrenovering

Planerade underhåll

2019	Framtagande av ny underhållsplan
------	----------------------------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Teknisk förvaltning (snöröjning)	UBC Teknisk Förvaltning

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens medlemmar har utfört trappstädning under året samt trädgårdsskötsel under sommarmånaderna.

Utöver fasadrenoveringen har stamspolning utförts i hela fastigheten.

Två städdagar anordnades.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna var oförändrade under 2018.

I samband med fasadrenoveringen tog ett nytt lån. Samtliga lån amorteras. Stort minus resultat pga fasadrenoveringen.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med belopp som anges i underhållsplan.

Övriga uppgifter

Fastighetsinformation i övrigt

Nybyggnadsår för fastigheten är 1929.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 20 lägenheter samt 11 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

20 st 2 rum och kök.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras förvärvaren en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande basbelopp. Eventuellt pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggas av Conzignus.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	787 498	800 268	798 798	783 860
Resultat efter fin. poster	-1 540 772	142 630	120 042	35 773
Soliditet, %	-13	29	25	22
Kassalikviditet %	156	266	203	143
Yttre fond	636 399	536 399	476 399	440 626
Taxeringsvärde	16 000 000	16 000 000	16 000 000	14 200 000
Bostadsyta, kvm	1 204	1 204	1 204	1 204
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	631	631	631	629
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 002	2 106	2 221	2 336
Genomsnittlig skuldränta, %	0,83	0,62	2,11	2,09

Soliditet %: *Justerat eget kapital / totalt kapital*

Kassalikviditet %: *Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder*

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta: Årsavgiftger i förhållande till bostadsyta enl. taxeringsbesked

Lån per kvm bostadsyta: Bokför låneskuld i förhållande till bostadsyta enl. taxeringsbesked

Genomsnittlig skuldränta %: Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	89 000	-	-	89 000
Fond, yttre underhåll	536 399	-	100 000	636 399
Balanserat resultat	340 438	142 630	-100 000	383 069
Årets resultat	142 630	-142 630	-1 542 635	-1 542 635
Eget kapital	1 108 468	0	-1 542 635	-434 167

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	383 069
Årets resultat	-1 542 635
Totalt	-1 159 566

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-1 159 566
	-1 159 566

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			
Nettoomsättning	2	787 498	800 268
Övriga rörelseintäkter		6 920	2 248
Summa rörelseintäkter		794 418	802 516
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 036 954	-381 884
Övriga externa kostnader	8	-44 967	-44 980
Personalkostnader	9	-42 459	-30 133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-186 540	-186 540
Summa rörelsekostnader		-2 310 920	-643 537
Rörelseresultat		-1 516 502	158 979
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-26 133	-16 350
Summa finansiella poster		-26 133	-16 349
Resultat efter finansiella poster		-1 542 635	142 630
Årets resultat		-1 542 635	142 630

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	2 822 357	2 996 589
Maskiner och inventarier	12	0	12 309
Summa materiella anläggningstillgångar		2 822 357	3 008 898
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		2 824 357	3 010 898
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 606	0
Övriga fordringar	14	7 555	5 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	28 105	20 568
Summa kortfristiga fordringar		45 266	25 904
Kassa och bank			
Kassa och bank		495 085	765 823
Summa kassa och bank		495 085	765 823
Summa omsättningstillgångar		540 351	791 726
Summa tillgångar		3 364 709	3 802 624

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 000	89 000
Fond för yttre underhåll		636 399	536 399
Summa bundet eget kapital		725 399	625 399
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		383 069	340 438
Årets resultat		-1 542 635	142 630
Summa fritt eget kapital		-1 159 566	483 069
Summa eget kapital		-434 167	1 108 468
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 451 720	2 396 713
Summa långfristiga skulder		3 451 720	2 396 713
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		163 104	138 496
Leverantörsskulder		36 981	43 195
Skatteskulder		2 531	2 375
Övriga kortfristiga skulder		0	15 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	144 540	97 824
Summa kortfristiga skulder		347 156	297 443
Summa eget kapital och skulder		3 364 709	3 802 624

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31	
Likvida medel vid årets början	765 823	
Resultat efter finansiella poster	-1 542 635	
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	
Årets avskrivningar	186 540	
Bokslutsdispositioner	0	
Nedskrivningar	0	
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 356 094	
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 362	
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	25 105	
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-1 350 352	
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	1 079 615	
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 079 615	
Årets kassaflöde	-270 737	
Likvida medel vid årets slut	495 085	

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Öger 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	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-8,33 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter, p-platser	27 430	40 200
Årsavgifter, bostäder	760 068	760 068
Summa	787 498	800 268

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	1 629	1 936
Städning	6 195	0
Övrigt	24 859	12 719
Summa	32 683	14 655

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	40 241	14 668
Summa	40 241	14 668

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Övrigt	1 584 117	0
Summa	1 584 117	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	32 050	29 527
Sophämtning	20 954	13 841
Uppvärmning	212 604	208 162
Vatten	44 730	33 644
Summa	310 338	285 174

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	17 106	15 761
Fastighetsskatt	26 740	26 300
Kabel-TV	25 729	25 326
Summa	69 575	67 387

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	2 763	3 468
Kameral förvaltning	32 506	32 406
Övriga förvaltningskostnader	9 698	9 106
Summa	44 967	44 980

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Löner, arbetare	999	999
Löner, tjänstemän	32 125	22 400
Sociala avgifter	9 335	6 734
Summa	42 459	30 133

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	25 430	16 195
Övriga räntekostnader	703	155
Summa	26 133	16 350

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 828 354	4 828 354
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 828 354	4 828 354
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 831 765	-1 657 534
Årets avskrivning	-174 231	-174 231
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 005 997	-1 831 765
Utgående restvärde enligt plan	2 822 357	2 996 589
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>69 000</i>	<i>69 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 600 000	8 600 000
Taxeringsvärde mark	7 400 000	7 400 000
Summa	16 000 000	16 000 000

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	275 888	275 888
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	275 888	275 888
Ingående ackumulerad avskrivning	-263 579	-251 270
Avskrivningar	-12 309	-12 309
Utgående ackumulerad avskrivning	-275 888	-263 579
Utgående restvärde enligt plan	0	12 309

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
Insats Branschorganisation	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

Not 14, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	7 555	5 336
Summa	7 555	5 336

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltning	8 218	0
Kabel-TV	6 535	0
Vatten	3 903	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 449	20 568
Summa	28 105	20 568

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Nordea Hypotek	2019-02-28	0,79 %	1 218 111	0
Nordea Hypotek	2019-12-14	0,76 %	1 341 713	1 372 209
Nordea Hypotek	2019-01-30	0,81 %	1 055 000	1 163 000
Summa			3 614 824	2 535 209
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>163 104</i>	<i>138 496</i>

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	2 768	0
Förutbetalda avgifter/hyror	66 339	61 525
Uppl kostn och förutb int	42 459	0
Uppvärmning	28 631	0
Utgiftsräntor	4 343	1 619
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	34 680
Summa	144 540	97 824

Not 18, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	3 704 000	3 704 000
Summa	3 704 000	3 704 000

Brf Öger
717600-1258

Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Det finns inga planera på att höja avgifterna under 2019.

Underskrifter

Uppsala, 2019 - 05 - 08

Ort och datum

Melika Svedjedal

Melika Svedjedal
Ordförande

Ann-Katrin Frisk

Ann-Katrin Frisk
Kassör

Hannes Rydmark

Hannes Rydmark
Sekreterare

Nicolas Palinski

Nicolas Palinski
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

30 - 4 - 2019

Helene Zachrisson

Helene Zachrisson
Revisor

Revisionsberättelse 2018 Bfr Öger

Jag har granskat 2018 års redovisning, bokföring samt förvaltning av Bostadsrättsföreningen Öger i Uppsala. Bokföringen och årsredovisningen har utförts externt av Hem och Fastighet.

Årsredovisningen har utförts enligt god revisionssed och god föreningssed. Detta innebär att revisionen genomförts i rimlig grad för att säkerställa att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Räkenskaperna har på ett riktigt sätt visat resultat och ställning.

Härmed rekommenderas att föreningsstämman ger fortsatt ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt rekommendation till föreningsstämman att fastställa förvaltningsberättelse, balansräkning samt resultaträkning.

Helene Zachrisson, Revisor

Linköping 2019-04-30