



Brf Diset

Årshandlingar

2019

Årsredovisning för Brf Diset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Diset registrerades 1992.01.31. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt .

2 rum och kök	4 st	61 kv.m
3 rum och kök	6 st	91 kv.m
4 rum och kök	2 st	91 kv.m
4 rum och kök	3 st	122 kv.m
5 rum och kök	1 st	122 kv.m
Parkeringsplatser		16 st
Total bostadsarea uppgår till		1.460 kv.m
Total tomtarea uppgår till		2.321 kv.m

Föreningen äger fastigheten Gränby 19:3 med gatuadressen Tövädersgatan 15 A-B i Uppsala kommun. Byggnaden byggdes 1966 och bostadsrättsföreningen bildades 1992, då fastigheten även förvärvades. Byggnaden består av ett bostadshus i fyra våningar samt 16 st parkeringsplatser med elplintar.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Taket lades om, hissarna renoverades	1990
Badrums renovering, nytt värmesystem och nytt ventilationssystem	1991
Fasaden målades	1993
Isolering av trapphus och förrådsgångar	2000
Tvättstugan renoverades	
PCB-analys på fasadens fogmassa "PCB ej påvisad"	
Utbyggnad av cykelförråd	
Nya entréportar	2001
Upprustning, isolering av vind	2003
Nya fönster och balkongdörrar	
Utbyte av el-plintar	

BR

Byte av tamburdörrar till säkerhetsdörrar	2004
Trapphusen renoverade och ommålade	
Mätning av radon i inomhusluft / Gammadata	
Postfack i trapphus	
Stamspolning (byte av vattenlås)	2006
Spiskåpor	2008
Energibesiktning av fastigheten	2009
Com Hems gruppavtal antaget och i bruk	
Byte av värmeväxlare och expansionskärl	2010
Påfyllning av dräneringsgrus runt huset	
Röranalys utförd	2011
Ny belysning och inklädsel av entreéerna	
Stamspolning	2012
Utökad källsortering	
Torktumlare, kodlås, hissarmaturer	2013
Stängsel mot grönområde	2014
Trädbeskärning	2015
OVK	
Com Hem, ny central	2017
Balkongrenovering med inglasning	
Kompletterande plåtarbeten och målning på taket	
Kompletterande asfaltering av parkerings- ytor och gångväg	2018
Satt in ledlysrör i trapphusen	2019

Styrelsen

Lars Jansson	Ordförande
Ingrid Kryger	Ledamot
Lars Arvastsson	Ledamot
Torgil Sundström	Ledamot
Rose Da Silva	Ledamot

Revisor

Birgitta Robertson

Valberedning

Anita Andersson, sammankallande
Lena Temdahl

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2019.04.25. Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Föreningen har bredband genom ComHem, kostnaden ingår i årsavgiften.

Ann-yå städ har ansvarat för trappstäd

Mediator har anlitats för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningen har ett serviceavtal med Kone AB avseende hissar.

Föreningen har ett avtal med Certego gällande huvudnyckel.

Föreningen har ett avtal med Upplands Boservice avseende snöröjning och sandning.

BR

Överlåtelse

Under 2019 har inga överlåtelse av bostadsrätt skett.

Föreningen hade per den 31 december 20 st medlemmar (föregående år 20 st)

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 2 743 kr, varav reparationer 2 743 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning (tkr)	779	760	724	707
Resultat efter finansiella poster (tkr)	109	118	-860	177
Balansomslutning (tkr)	3 703	3 690	3 683	3 972
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	81,6%	79,0%	75,9%	92,0%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	360	428	510	99
Årsavgift bostäder per 31.12 (kr/kv.m)	509	509	485	461
Räntekänslighet (räntebärande skuld 31.12/ redovisad årsavgift)	0,71%	0,86%		

Verksamheten under året

Satt in ledlysrör i trapphusen.

Verksamheten under kommande år

Byggnation av förråd för styrelsematerial m m i utrymme i korridoren mot baksidan från trapphuset Tövädsgatan 15 B.

Klippning av träd m m.

Översyn av cykelparkering och asfalterade ytor.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde, taxeringsvärde eller enligt upprättad underhållsplan.

Föreningen har under året amorterat 100 000 kr (16%) av föreningens ingående skuld 2019.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 342 903	313 715	139 046	118 341
Disposition av 2018 års resultat		60 000	58 341	-118 341
Anspråkstagande av yttre fonden				
Årets resultat				108 913
Belopp vid årets utgång	<u>2 342 903</u>	<u>373 715</u>	<u>197 387</u>	<u>108 913</u>

BR

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	197 387
Årets resultat	<u>108 913</u>
Summa:	306 300

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	30 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	0
till balanserat resultat överföres	<u>276 300</u>
Summa:	306 300

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2019</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2018</u>	
Årsavgifter	743 016			725 322	
Hysesintäkter	35 650	778 666	1	35 200	760 522
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		1 552			0
SUMMA INTÄKTER		<u>780 218</u>			<u>760 522</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-468 078		2	-437 385	
Administrationskostnader	-45 430			-44 105	
Fastighetsavgift	-22 032	-535 540	3	-21 392	-502 882

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-2 743			-4 225	
Planerat underhåll	0	-2 743		0	-4 225

Personalkostnader		-14 509	4		-15 112
-------------------	--	---------	---	--	---------

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnad		-109 955			-109 955
---------	--	----------	--	--	----------

RÖRELSERESULTAT		117 471			128 348
------------------------	--	---------	--	--	---------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	0			0	
Räntekostnader	-8 558	-8 558		-10 007	-10 007

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		108 913			118 341
--	--	---------	--	--	---------

ÅRETS RESULTAT		<u>108 913</u>			<u>118 341</u>
-----------------------	--	----------------	--	--	----------------

BR

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	2019	Not	2018
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	2 063 762	5	2 173 717
Mark	880 000	2 943 762	880 000
			3 053 717
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	246		250
Förutbet.kostnader/uppl.intäkter	30 422	30 668 6	34 230
			34 480
Kassa och bank		728 303	601 806
SUMMA TILLGÅNGAR		3 702 733	3 690 003

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital	2 342 903		2 342 903
Yttre reparationsfond	373 715	2 716 618	313 715
			2 656 618
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	197 387		139 046
Årets resultat	108 913	306 300	118 341
			257 387
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		425 000 7	525 000
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	100 000		100 000
Leverantörsskulder	66 209		61 021
Egna skatteskulder	1 882		1 871
Övriga kortfristiga skulder	2 050		0
Upplupna kostnader	19 652	8	20 738
Förskottsinbetalda hyror/avg	65 022	254 815	67 368
			250 998
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 702 733	3 690 003

BR

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 5. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Fastighetsförbättringarna är färdigavskrivna.

Byggnaden 2,36%

Fönsterrenovering 2,00%

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Hyresintäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Parkeringar	33 250	33 600
Förråd	<u>2 400</u>	<u>1 600</u>
SUMMA	<u>35 650</u>	<u>35 200</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsskötsel	20 754	3 594
Städ	16 425	4 106
Obligatoriska besiktningar	11 875	0
Hiss m.m	23 181	15 034
Serviceavtal	1 105	1 086
El	50 878	46 354
Värme	178 396	184 964
Vatten	47 855	64 058
Sophämtning	21 079	21 190
Försäkring	21 163	19 780
Kabel TV	64 338	64 025
Övriga fastighetskostnader	<u>11 029</u>	<u>13 194</u>
SUMMA	<u>468 078</u>	<u>437 385</u>

BR

NOT NR 3

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1966 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2018 uppgick till maximalt 1.337 kr/lgh och för 2019 maximalt 1.377 kr/lgh.
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	2019	2018
Styrelsen	3 996	4 598
Övriga arvoden	<u>8 000</u>	<u>8 000</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	11 996	12 598
Sociala avgifter	<u>2 513</u>	<u>2 514</u>
SUMMA arvoden sociala avgifter	14 509	15 112

NOT NR 5

Gränby 19:3

	2019	2018
Taxeringsvärde:	15 345 000	12 267 000
Byggnadsvärde	10 600 000	8 800 000
Markvärde	<u>4 745 000</u>	<u>3 467 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>15 345 000</u>	<u>12 267 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	15 345 000	12 267 000
----------	------------	------------

	2019	2018
Bokfört värde:		
Byggnad	3 667 205	3 667 205
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 292 488	-2 206 033
Årets avskrivningar	<u>-86 455</u>	<u>-86 455</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 378 943	-2 292 488
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 288 262</u>	<u>1 374 717</u>
Fastighetsförbättringar	655 550	655 550
Ingående ackumulerade avskrivningar	-655 550	-655 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-655 550</u>	<u>-655 550</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

BR

Fönsterrenovering 2003	1 175 000	1 175 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-376 000	-352 500
Årets avskrivningar	-23 500	-23 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-399 500	-376 000
Utgående restvärde enligt plan	775 500	799 000
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	2 063 762	2 173 717

NOT NR 6

Förutb.kostnader/uppl.intäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	14 247	14 040
Förutbetalda bredbandskostnader	16 175	16 084
Förutbetalda städkostnader	0	4 106
SUMMA	30 422	34 230

NOT NR 7

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2022.05.11	1,450%	525 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			525 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-100 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			425 000
Härav del som förfaller till betalning senare än 2024.12.31			25 000

NOT NR 8

Upplupna kostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Upplupen räntekostnad	634	755
Upplupen revisionskostnad	10 514	10 514
Upplupen elkostnad	3 509	3 475
Upplupna styrelsearvoden	4 995	5 994
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	19 652	20 738

NOT NR 9

Ställda säkerheter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsinteckningar	7 100 200	7 100 200

BR

NOT NR 10

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala 2020-03-09


Lars Jansson


Lars Arvastsson


Ingrid Kryger


Torgil Sundström


Rose Da Silva

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den **30/3 2020**


Birgitta Robertson
Revisor

Revisionsberättelse för 2019

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Diset org.nr 716422-6008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Diset för år 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 31 december 2019 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 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 uppdragsetiska 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Under revisionen:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar 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 fel, 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 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt uppdragsetiska 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:

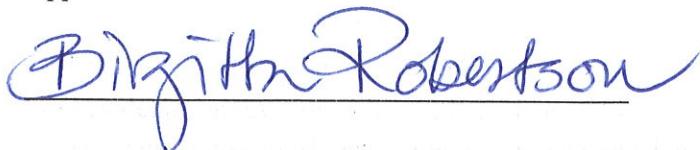
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 mitt omdöme och har en revisionsmässigt 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 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 den 30 mars 2020



Birgitta Robertson

Revisor