

Årsredovisning för Brf Aslög nr 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Aslög nr 4 registrerades 1936.02.13. 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 och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kokvrå	5 st
1 rum och kök	14 st
2 rum och kök	14 st
3 rum och kök	1 st
Total bostadsarea uppgår till	1 739 m ²
Total tomtarea uppgår till	2 916 m ²

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 23:4 med gatuadressen S:t Olofsgatan 58 A-C i Uppsala kommun. Byggnaden är uppförd 1936.

På fastigheten finns 1 st flerbostadshus. På fastigheten finns dessutom 18 parkeringsplatser.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Målning av väggar i tvättstuga, klinkers inlagt i tvättstuga och torkrum.	2005
Bredband har installerats.	2005
Ny tvättmaskin.	2006
Byte av cirkulationspump.	2006
Renovering av fönster.	2007
Installation av energiglas i föreningens fönster.	2007
Nytt sophus.	2014
Byte av värmeväxlare	2017
Grävning kabel, genomgång motorvärmare	2018

Styrelsen

Stefan Larsson	Ordförande
Rickard Sellstedt	Kassör
Anette Wahlén	Sekreterare
Pär Lundqvist	Ledamot
Maj-Lis Olson	Ledamot

Revisorer

Katarina Boiwe	extern revisor, Folkessons Råd och Revision AB
Gunnar Folkesson	revisorssuppleant, Folkessons Råd och Revision AB

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2018.06.26.
Styrelsen har under året avhållit 7 st protokollförda styrelsemöten.

Anställda

Föreningen har under året haft Anita Sjöberg anställd för städ.

Avtal

PD Miljöservice (fastighetsskötsel), Trygghetsprodukter (nyckelhantering), Vattenfall Eldistribution (elnät), Energiförsäljning Sverige (el), Vattenfall Värme (fjärrvärme), Uppsala Vatten (vatten och avlopp), Uppsala Vatten, Suez och Ragn Sells (renhållning), Länsförsäkringar (försäkring), Com Hem (kabel-TV), AllTele (bredband), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister).

Överlåtelser

Under året har styrelsen godkänt 3 st överlåtelser (föregående år 5 st).
Styrelsen hälsar nya medlemmar hjärtligt välkomna och hoppas att ni kommer att trivas i föreningen.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt paragraf 12 i föreningens stadgar.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 55.365 kr, varav reparationer 13.591 kr.
Den största åtgärden under året har varit grävning kabel samt underhåll motorvärmare 41.774 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna och hyresavgifterna för parkeringsplatserna har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 149	1 150	1 151	1 135
Resultat efter finansiella poster (tkr)	123	-60	183	88
Balansomslutning (tkr)	3 582	3 598	3 802	3 803
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	44,1%	40,5%	39,9%	35,1%
Bankskuld i kr/m ² lghyta	1 003	1 090	1 178	1 265
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/m ²	583	583	583	583
Räntekänslighet*	1,7%			

* Med räntekänslighet avses den höjning av årsavgifterna som krävs för att betala 1% höjning av räntan på föreningens lån.

Verksamheten under året

Nytt bredbandsavtal med sänkta kostnader.
Plantering av nya träd på framsidan.
Monterat dörrstängare till cykelgarage.

Verksamheten under kommande år

Fortsatt utredning kring bygge av balkonger.
Byte av lampor i trapphus till LED.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen har under året amorterat 152 000 kr (7,42%) av föreningens ingående skuld 2018.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	935 551	482 123	-60 235
Disposition av 2017 års resultat		69 000	765	60 235
Uttag enligt stämmobeslut		-130 000		
Årets resultat				123 117
Belopp årets utgång	<u>100 000</u>	<u>874 551</u>	<u>482 888</u>	<u>123 117</u>

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	482 888
Årets resultat	<u>123 117</u>
	606 005

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	69 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>537 005</u>
	606 005

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>INTÄKTER</u>			
	<u>2018</u>	<u>Not</u>	<u>2017</u>	
Årsavgifter	1 014 036		1 014 036	
Hysesintäkter	40 200		41 420	
Kabel-TV/bredband, intäkter	94 656	1 148 892	94 656	1 150 112
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter	0	120		660
SUMMA INTÄKTER		<u>1 149 012</u>		<u>1 150 772</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-645 734	1	-634 390	
Administrationskostnader	-62 060		-60 256	
Fastighetsavgift	-45 458	-753 252 2	-44 710	-739 356

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-13 591		-44 022	
Planerat underhåll	-41 774	-55 365	-203 932	-247 954
Personalkostnader	-76 182	-76 182 3		-84 146

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnaden	-128 188	4	-128 188	
Inventarier	0	-128 188 5	0	-128 188

RÖRELSERESULTAT		136 025		-48 872
------------------------	--	---------	--	---------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	4		4	
Räntekostnader	-12 908	-12 908	-11 367	-11 363

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		123 117		-60 235
--	--	---------	--	---------

ÅRETS RESULTAT		<u>123 117</u>		<u>-60 235</u>
-----------------------	--	----------------	--	----------------

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	2018	Not	2017
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnaden	2 814 370	4	2 942 558
Mark	45 000		45 000
Inventarier	0	2 859 370 5	0 2 987 558
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avräkning skatter och avgifter	93		103
Övriga fordringar	0		0
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	27 149	27 242 6	28 340 28 443
Kassa och bank		696 042	582 228
SUMMA TILLGÅNGAR		3 582 654	3 598 229

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital	100 000		100 000
Yttre reparationsfond	874 551	974 551	935 551 1 035 551
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	482 889		482 123
Årets resultat	123 117	606 006	-60 235 421 888
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		1 592 000 7	1 744 000
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	152 000		152 000
Leverantörsskulder	119 272		115 259
Egna skatteskulder	3 976		3 737
Personalens källskatt	1 057		1 057
Sociala avgifter	576		576
Upplupna kostnader	43 062	8	37 812
Förskottsinbetalda hyror/avg	90 154	410 098	86 349 396 790
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 582 654	3 598 229

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 4. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnaden/stommen 2,17%
Fastighetsförbättringarna är färdigavskrivna.

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. Avskrivningen motsvarar amortering på fastighetens lån.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel	87 252	85 452
Fastighetsskötsel, extra tjänster	20 379	25 137
Städ	0	0
El	39 987	35 698
Värme	291 450	281 744
Vatten	68 129	56 149
Sophämtning	27 625	30 929
Försäkring	18 134	16 347
Kabel-TV och bredband	68 006	79 996
Förbrukningsinventarier	231	0
Revisionsarvode	12 625	11 000
Övriga förvaltningskostnader	<u>11 916</u>	<u>11 938</u>
SUMMA	<u>645 734</u>	<u>634 390</u>

NOT NR 2

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1936 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift som för 2018 maximalt 1.337 kr/lgh.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 3

Personalkostnader

Under året har föreningen haft en anställd.

Löner och arvoden

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	20 531	17 855
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	<u>42 288</u>	<u>52 155</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	62 819	70 010
Sociala avgifter	<u>13 363</u>	<u>14 136</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>76 182</u>	<u>84 146</u>

NOT NR 4

Kvarngärdet 23:4

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Taxeringsvärde:	23 000 000	23 000 000
Byggnadsvärde	12 600 000	12 600 000
Markvärde	<u>10 400 000</u>	<u>10 400 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>23 000 000</u>	<u>23 000 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	23 000 000	23 000 000
Lokaler	0	0

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bokfört värde:		
Byggnad	5 405 028	5 405 028
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 462 470	-2 334 282
Årets avskrivningar	<u>-128 188</u>	<u>-128 188</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 590 658</u>	<u>-2 462 470</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 814 370</u>	<u>2 942 558</u>
Fastighetsförbättringar	500 367	500 367
Ingående ackumulerade avskrivningar	-500 367	-500 367
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-500 367</u>	<u>-500 367</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>2 814 370</u>	<u>2 942 558</u>

NOT NR 5

Inventarier

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inventarier	238 119	238 119
Ingående ackumulerade avskrivningar	-238 119	-238 119
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

NOT NR 6

Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Förutbetalda försäkringspremier	18 525	18 134
Comhem	5 377	5 256
Brf Botvid	367	
AllTele	<u>2 880</u>	<u>4 950</u>
SUMMA	<u>27 149</u>	<u>28 340</u>

NOT NR 7

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2019.01.13	0,62%	1 744 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>1 744 000</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-152 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>1 592 000</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2023.12.31			984 000

NOT NR 8

Upplupna kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Upplupet revisionsarvode	12 000	11 000
Upplupen elnätskostnad	2 662	1 700
Upplupen räntekostnad	1 418	1 647
Upplupna arvoden	20 531	17 855
Upplupna sociala avgifter	<u>6 451</u>	<u>5 610</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>43 062</u>	<u>37 812</u>

NOT NR 9

Ställda säkerheter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsinteckningar	5 183 000	5 183 000

NOT NR 10

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Uppsala den 16/4 2019


Stefan Larsson


Rickard Sellstedt


Anette Wahlen


Pär Lundqvist


Maj-Lis Olson

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 23/4 2019


Katarina Boiwe, revisor
Folkesson Råd och Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Aslög 4

Org.nr. 717600-2785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Aslög 4 för år 2018.

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 2018 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.

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 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 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 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 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 Aslög 4 för år 2018 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 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:

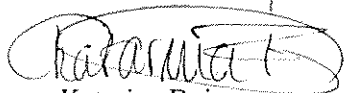
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 den 23/4 2019



Katarina Boiwe

Auktoriserad revisor