

Årsredovisning 2019

BRF KVARNGÄRDET 717600-1373

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 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 1937-02-25.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten och Kvarngärdet 37:4 (Brf Kvarngärdet) på adressen Vaksalagatan 44 i Uppsala. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 30 bostadsrätter om totalt 1 674 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Rolf Nilsson Ordförande
Carl Bondesson
Linus Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Lena Nilsson Revisor
Nils Kristoffer Robin Larsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2002/2003 Stamrenovering
2003 Omdragning av el i lgh nya centraler
2005 Fönsterrenovering
2007 Sophus inkl markberedning

2012	Takrenovering
2016	Balkongrenovering
2017	Fasadrenovering avfärgning

Planerade underhåll

2019	Säkerhetsdörrar till lgh
------	--------------------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel utvändigt	UBC Uppsala
Städning trapphus	Städhuset Uppsala

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens bankkonto på Swedbank av sagts upp och samtliga transaktioner sker genom vårt klientkonto på Handelsbanken.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 089 144	1 089 056	1 091 986	1 087 604
Resultat efter fin. poster	-661 733	148 393	-221 311	-1 889 859
Soliditet, %	-26	-12	-	-
Yttre fond	200 288	100 288	100 288	900 288
Taxeringsvärde	25 696 000	19 828 000	19 828 000	19 828 000
Bostadsyta, kvm	1 674	1 674	1 446	1 446
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	687	687	687	687
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 911	3 967	4 656	4 719
Genomsnittlig skuldränta, %	1,36	1,10	1,03	1,06
Belåningsgrad, %	161,13	156,75	152,62	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	89 663	-	-	89 663
Fond, yttre underhåll	100 288	-	100 000	200 288
Balanserat resultat	-1 099 932	148 393	-100 000	-1 051 539
Årets resultat	148 393	-148 393	-661 733	-661 733
Eget kapital	-761 588	0	-661 733	-1 423 321

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 051 539
Årets resultat	<u>-661 733</u>
Totalt	-1 713 272

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	<u>-1 813 272</u>
	-1 713 272

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		1 089 144	1 089 056
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 089 144	1 089 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 3, 3, 4	-1 413 299	-615 195
Övriga externa kostnader	4	-62 719	-55 925
Personalkostnader	4	-2 766	-13 678
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-182 340	-182 362
Summa rörelsekostnader		-1 661 124	-867 160
Rörelseresultat		-571 980	221 896
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 753	-73 512
Summa finansiella poster		-89 753	-73 503
Resultat efter finansiella poster		-661 733	148 393
Årets resultat		-661 733	148 393

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	4	4 063 636	4 236 088
Maskiner och inventarier	4	32 112	42 000
Summa materiella anläggningstillgångar		4 095 748	4 278 088
Summa anläggningstillgångar		4 095 748	4 278 088
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 021	46 196
Övriga fordringar		438	9 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 164	81 750
Summa kortfristiga fordringar		111 623	137 837
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 222 417	1 738 938
Summa kassa och bank		1 222 417	1 738 938
Summa omsättningstillgångar		1 334 040	1 876 775
Summa tillgångar		5 429 788	6 154 863

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 663	89 663
Fond för yttre underhåll		200 288	100 288
Summa bundet eget kapital		289 951	189 951
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 051 539	-1 099 932
Årets resultat		-661 733	148 393
Summa fritt eget kapital		-1 713 272	-951 539
Summa eget kapital		-1 423 321	-761 588
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	6 455 550	6 547 750
Summa långfristiga skulder		6 455 550	6 547 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		92 200	92 200
Leverantörsskulder		143 340	110 200
Skatteskulder		424	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		161 595	166 301
Summa kortfristiga skulder		397 559	368 701
Summa eget kapital och skulder		5 429 788	6 154 863

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 738 938	1 575 489
Resultat efter finansiella poster	-661 733	148 393
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	182 340	182 362
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-479 393	330 755
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	26 214	-76 755
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	28 858	51 061
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-424 321	305 061
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-49 412
Kassaflöde från investeringar	0	-49 412
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-92 200	-92 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-92 200	-92 200
Årets kassaflöde	-516 521	163 449
Likvida medel vid årets slut	1 222 417	1 738 938

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kvarngärdet 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:

Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	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, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	14 041	0
Hysesintäkter, lokaler	42 123	54 996
Hysesintäkter, p-platser	39 200	39 800
Årsavgifter, bostäder	993 780	993 780
Övriga intäkter	0	480
Summa	1 089 144	1 089 056

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Fastighetsskötsel	63 124	61 878
Snöskottning	3 750	0
Städning	41 359	35 616
Trädgårdsarbete	11 009	5 050
Övrigt	19 625	2 094
Summa	138 867	104 638

Not 3, Reparationer	2019	2018
Reparationer	818 016	55 374
Summa	818 016	55 374

Not 3, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	41 416	41 839
Sophämtning	20 617	24 614
Uppvärmning	221 633	231 096
Vatten	51 242	43 779
Summa	334 908	341 329

Not 4, Övriga driftskostnader	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkringar	40 294	39 177
Fastighetsskatt	44 270	38 379
Kabel-TV	36 944	36 298
Summa	121 508	113 854

Not 4, Övriga externa kostnader	2019-12-31	2018-12-31
Förbrukningsmaterial	540	2 995
Kameral förvaltning	41 556	41 176
Revisionsarvoden	1 200	0
Styrelsearvoden	10 000	0
Övriga förvaltningskostnader	9 423	11 754
Summa	62 719	55 925

Not 4, Personalkostnader	2019-12-31	2018-12-31
Löner, arbetare	0	1 200
Löner, tjänstemän	0	10 000
Sociala avgifter	2 766	2 478
Summa	2 766	13 678

Not 4, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 320 661	7 320 661
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 320 661	7 320 661
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 084 573	-2 909 623
Årets avskrivning	-172 452	-174 950
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 257 025	-3 084 573
Utgående restvärde enligt plan	4 063 636	4 236 088
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 400</i>	<i>26 400</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 096 000	11 228 000
Taxeringsvärde mark	12 600 000	8 600 000
Summa	25 696 000	19 828 000

Not 4, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	195 783	146 371
Inköp	0	49 412
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	195 783	195 783
Ingående ackumulerad avskrivning	-153 783	-146 371
Avskrivningar	-9 888	-7 412
Utgående ackumulerad avskrivning	-163 671	-153 783
Utgående restvärde enligt plan	32 112	42 000

Not 4, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2019-03-28	0,94 %	2 194 250	2 220 450
Swedbank	2019-03-28	0,94 %	2 177 500	2 203 500
Swedbank	2019-03-28	0,94 %	506 000	506 000
Swedbank	2019-06-19	1,07 %	1 670 000	1 710 000
Summa			6 547 750	6 639 950
Varav amorteras inom 12 månader			92 200	

Not 4, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	6 861 000	6 861 000
Summa	6 861 000	6 861 000

Underskrifter

Uppsala, 2020 - 05 - 19
Ort och datum

Rolf Nilsson
Rolf Nilsson
Ordförande

Linus Eriksson
Linus Eriksson

Carl Bondesson
Carl Bondesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 22

Lena Nilsson
Lena Nilsson
Revisor

Nils Kristoffer Robin Larsson
Nils Kristoffer Robin Larsson
Revisor

Revisionsberättelse årsredovisning 2019 Brf Kvarngärdet

Org. nr 717600-1373

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

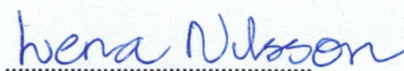
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Uppsala 2019-03-22

Revisorer vald av föreningen



Kristoffer Larsson



Lena Nilsson