

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sture

717600-2199

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sture får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Luthagen 59:4 i Uppsala. Antalet bostadsrätter är 44 st. Den totala bostadsytan är 2293 kvm. Byggnadsår 1944. ROT-renovering 1993 omfattande stammar, el, tak, balkonger, trapphus, badrum och källare med undercentral. Fönsterbyte mot Luthagesplanaden och Götgatan 2013.

Fastighetens taxeringsvärde är kr 39 000 000 (30 200 000). Kommunal fastighetsavgift har debiterats fastigheten med 1 377 (1 337) kr per lägenhet totalt 57 834 kr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

STYRELSE

Ordförande:	Martin Svenda
Kassör:	Olof Johannesson
Sekreterare:	Henrik Stolt
Suppleanter:	Constanza Aguilera Philip Widell
Revisorer:	Erik Morin (intern) Henrik Didner (extern)
Revisorssuppleant:	Johan Cederlund
Valberedning:	Martin Andersson tillsammans med en av styrelsen utsedd person

EKONOMI

Genomsnittshyran har under år 2019 varit 426 kr/kvm och år (426).

Under året har 2 (6) lägenheter överlåtits.

För att ge en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi har markvärdet skrivits upp från 326 400 kr till taxeringsvärdet 20 000 000kr. Uppskrivningen ökar det egna kapitalet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har säkerhetsdörrar och postboxar beställts och monterats.

Indikativa priser har erhållits på inglasade balkonger. Föreningen planerar att ansöka om bygglov gällande balkonger med djup på 1,6 meter.

Renovering av hissmotor genomförs i januari 2020.

Renoveringar och underhåll

1993 Stam- och elrenovering.

2000 Nya cykelställ. Åtgärdat puts- och målningsskador i källare efter vattenskada.

2000 Införskaffande av sopsorteringskåp.

2002 Dränering av grunden.

2005-2006 Underhållsmålning av fönster. Byte och komplettering av maskiner i tvättstuga.

2007 OVK-besiktning har genomförts. Nivåerna på gården har justerats.
2009 Energibesiktning har genomförts.
2010 Konditionsbesiktning har genomförts.
2011 Byte av lås till samtliga lägenheter samt de allmänna låsen.
2012 Ny gräsmatta samt planteringar till gården.
2013 Fönsterbyte.
2018 Installation av LED belysning i trapphuset.
2019 Nya säkerhetsdörrar och postboxar.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 079	1 061	1 070	1 063
Resultat efter finansiella poster	-875	-14	131	86
Soliditet (%)	79	23	24	22

Förändring av eget kapital

	Grund- avgifter	Medlemsamort /Uppskrfond	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 500	832 500	437 199	177 180	-14 459	1 524 920
Ombokn medlemsamort.		-832 500	233 900			-598 600
Uppskrivningsfond		19 673 600				19 673 600
Disposition av föregående års resultat			22 750	-37 209	14 459	0
Årets resultat					-875 370	-875 370
Belopp vid årets utgång	92 500	19 673 600	693 849	139 971	-875 370	19 724 550

Posten medlemmarnas amortering; 832 500 kr avser amorteringar på lån före 1991. Redovisningsprincip var på den tiden att värdeminskning av fastighet bokfördes till samma belopp som årets amortering. Då någon sådan "värdeminskning=amortering" ej finns bokförd har vi i årets bokslut bokat om medlemmarnas amorteringar till ackumulerad avskrivning av fastigheten samt resterande belopp till yttre reparationsfond.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	139 971
årets förlust	-875 370
	-735 399
behandlas så att	
avsättes till yttre underhållsfond	0
Upplöses från yttre reparationsfond	-459 949
i ny räkning överföres	-275 450
	-735 399

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 079 460	1 060 704
Summa rörelseintäkter		1 079 460	1 060 704
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	2	-1 608 229	-770 889
Övriga externa kostnader	3	-43 152	-41 687
Personalkostnader	4, 5	-89 103	-62 221
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-155 028	-155 028
Summa rörelsekostnader		-1 895 512	-1 029 825
Rörelseresultat		-816 052	30 879
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-59 318	-45 338
Summa finansiella poster		-59 318	-45 338
Resultat efter finansiella poster		-875 370	-14 459
Resultat före skatt		-875 370	-14 459
Årets resultat		-875 370	-14 459

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark		20 000 000	925 000
Fastighetsförbättringar		4 157 969	4 312 997
Summa materiella anläggningstillgångar	8	24 157 969	5 237 997

Summa anläggningstillgångar

24 157 969

5 237 997

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		118 665	93 952
Övriga fordringar		31 132	27 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 978	49 314
Summa kortfristiga fordringar		199 775	171 210

Kassa och bank

Kassa och bank		485 972	1 178 585
Summa kassa och bank		485 972	1 178 585
Summa omsättningstillgångar		685 747	1 349 795

SUMMA TILLGÅNGAR

24 843 716

6 587 792

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	92 500	925 000
Uppskrivningsfond	19 673 600	0
Yttre reparationsfond	693 849	437 199
Summa bundet eget kapital	20 459 949	1 362 199

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	139 971	177 181
Årets resultat	-875 370	-14 459
Summa fritt eget kapital	-735 399	162 722
Summa eget kapital	19 724 550	1 524 921

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 678 084	4 678 084
Summa långfristiga skulder		4 678 084	4 678 084

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	123 832	61 696
Övriga skulder	269 646	269 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 604	53 673
Summa kortfristiga skulder	441 082	384 787

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 843 716

6 587 792

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Fastighetsförbättringar skrivs av med 2 %.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	729 640	729 640
Hyror lokaler	2 400	1 670
P-platser	9 000	11 750
Bränsleavgifter	249 448	249 448
Överlåtelse- & pantavgifter	5 750	5 969
KabelTV-avgifter	59 976	59 976
Andrahandsuthyrningsavgifter	23 246	2 250
Öresutjämning	0	1
	1 079 460	1 060 704

Not 2 Direkta fastighetskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Värme	-328 710	-334 740
Vatten	-78 036	-79 946
Förbrukningsinventarier	-6 711	-12 334
Postboxar	-34 084	0
Dörrar	-863 440	0
Förbrukningsmaterial	-1 483	-2 892
Rep & underhåll	-11 297	-35 000
R&u hiss	-10 660	-10 212

R&u tvättstuga	0	-2 070
R&u elsystem	-6 506	-31 085
Gården	-6 912	-2 796
Renhållning	-41 868	-38 677
Kabel-TV, Bredband	-64 410	-63 035
Elektricitet	-49 897	-56 674
Försäkringspremier	-46 381	-45 273
Fastighetsskatt	-57 834	-56 154
	-1 608 229	-770 888

Not 3 Övriga externa rörelseutgifter

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Resekostnader	0	-360
Kostn vid styrelsesammantr	0	-339
Kostn för föreningsstämma	-2 768	-1 815
Förvaltningskostnader	-33 460	-32 990
Övriga finansiella kostnader	-989	-983
Föreningsavgifter	-5 310	-5 200
Övriga externa kostnader, ej avdr.gilla	-625	0
	-43 152	-41 687

Not 4 Medelantalet anställda

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Medelantalet anställda	3	3

Not 5 Utgifter för personal

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Lön fastighetsskötsel	-36 103	-22 600
Lön städning	-19 700	-11 450
Lön styrelse och revisorer	-6 150	-6 150
Semesterlöner	-8 024	-6 326
Arbetsgivaravgifter	-19 178	-12 417
Särskild löneskatt	-97	-415
Arbetsmarknadsförs.	-200	-200
Pers- och medl.representation	-1 425	0
Sociala avgifter för semester- och löneskuld	592	-424
Förändring av semesterlöneskuld	1 182	-1 350
Övriga kostnadsersättningar och förmåner	0	-889
	-89 103	-62 221

Not 6 Avskrivningar/nedskrivningar

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Avskrivning renovering -1993, 2%	-133 248	-133 248
Avskrivning fönsterbyte -2013, 2%	-21 780	-21 780
	-155 028	-155 028

Not 7 Finansiella poster

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Räntekostnader	-59 318	-45 236
Räntor Skatteverket	0	-102
	-59 318	-45 338

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 676 458	8 676 458
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 676 458	8 676 458
Ingående avskrivningar	-3 438 461	-3 283 433
Årets avskrivningar	-753 628	-155 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 192 089	-3 438 461
Årets uppskrivningar	19 673 600	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	19 673 600	0
Utgående redovisat värde	24 157 969	5 237 997
Taxeringsvärden byggnader	19 000 000	16 600 000
Taxeringsvärden mark	20 000 000	13 600 000
	39 000 000	30 200 000
Bokfört värde byggnader	4 157 969	4 911 597
Bokfört värde mark	20 000 000	326 400
	24 157 969	5 237 997

Not 9 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån SEB 29503311, ränta 1,27%	3 475 584	3 475 584
Lån SEB 35977910, ränta 1,27%	1 202 500	1 202 500
	4 678 084	4 678 084

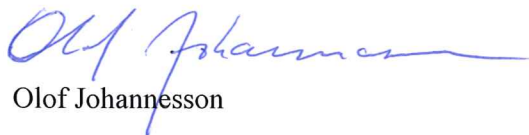
Uppsala den 20 mars 2020



Martin Svenda
Ordförande



Henrik Stolt



Olof Johannessson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sture, org.nr. 717600-2199

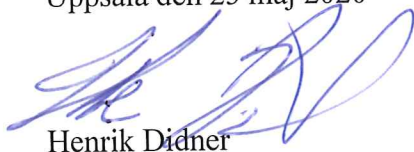
Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller bostadsrättsföreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bostadsrättsföreningen, behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 25 maj 2020



Henrik Didner

Extern revisor



Johan Cederlund

Intern revisor