

Årsredovisning

2018

Brf Brittgården

Org nr 717600-2975

Styrelsen för Brf Brittgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-09-02.

Föreningens fastighet, Salabacke 12:1 bebyggdes 1962 och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 99 lägenheter och 8 lokaler. En lägenhet och samtliga lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 43 garage och 44 parkeringsplatser, varav 18 har motorvärmarruttar.

Lägenhetsfördelning enligt ekonomisk plan:

9	st 1 rum och kök		
30	st 2 rum och kök		
30	st 3 rum och kök		
15	st 4 rum och kök		
15	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 6 867 kvm	Total lokalyta: 564 kvm
			Total garageyta: 783 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter samt kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Trygg-Hansa Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadeförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-24 bestått av:

Ordinarie	Per Sivertsson	Ordförande
	Anne-Christine Ohlsson Joelsson	
	Kicki Fransson	
	Andreas Blomé	
	Marie Berglund	
Suppleanter	Hans Gunnarsson	
	Annelie Wallin	

Fram till föreningsstämman var Arne Wallin ordinarie ledamot.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Jan-Folke Fernholm
Suppleant	Maj Bremer
Valberedning	Lennart Andersson
	Stellan Holm
	Isabell Zander

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Christer Ohlsson.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Upplands Boservice fram till juni 2018, därefter övertogs skötseln av

Jobero Ekonomisk förening som även ansvarar för trappstädning i fastigheten.

Föreningen har egen hemsida: www.brfbrittgarden.se och mailadress: brf.brittgarden@gmail.com.

Fastigheten är stamrenoverad år 2004 - 2005.

Fönsterrenovering och byte av balkongdörrar genomfördes 2007.

Takrenovering etapp 1 har skett under 2012.

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009-08-20.

OVK besiktning har skett under 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 111 517 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 9 588 kronor, avseende byte av armatur utomhus. Kostnaden föreslås i resultatdispositionen att belasta den yttre reparationsfonden.

Under verksamhetsåret har det även skett ett fönsterbyte i fastigheten. Investeringen på 6 287 325 kronor har aktiverats för att skrivas av på 50 år fr o m 2018-10-01. Redovisas därmed som anläggningstillgång.

Medlemsinformation

Under perioden har 7 överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Fr o m 2013-01-01 specificeras fördelningen årsavgift respektive värme på avin. Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Då årsmötet beslutat om övergång till gemensam el har styrelsen beslutat att fr o m 2012-07-01 ta ut en fast elavgift. Denna är för närvarande 20 kronor.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019=1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019=465 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	4 416	4 380	4 363	4 331
Resultat efter finansiella poster (tkr)	503	537	292	170
Soliditet (%)	10,0	9,9	6,9	5,2
Kassalikviditet (%)	136,7	223,3	167,0	118,1
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	400	400	400	400
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	506	226	132	7
Årsavgift bostäder kronor/kvm inkl. bränsledebitering per balansdagen	533	533	533	528
Lån kronor per kvm yta	2 552	1 984	2 020	2 051

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	843 300	225 600	117 331	536 895	1 723 127
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		400 000	-400 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-120 012	120 012		
Balanseras i ny räkning			536 895	-536 895	
Årets resultat				502 853	502 853
Belopp vid årets utgång	843 300	505 588	374 239	502 853	2 225 980

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	374 239
årets vinst	502 853
	877 092

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	400 000
anspråktagande av yttre reparationsfond	-9 588
i ny räkning överföres	486 680
	877 092

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 416 159	4 380 303
Övriga rörelseintäkter		6 598	21 060
Summa rörelseintäkter		4 422 757	4 401 363
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 856 053	-2 829 212
Övriga externa kostnader	5	-106 888	-98 248
Personalkostnader	6	-168 809	-166 579
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-536 297	-517 171
Summa rörelsekostnader		-3 668 047	-3 611 209
Rörelseresultat		754 710	790 154
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 966	14 521
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 823	-267 780
Summa finansiella poster		-251 857	-253 259
Resultat efter finansiella poster		502 853	536 895
Årets resultat		502 853	536 895

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	20 137 415	14 386 387
Summa materiella anläggningstillgångar		20 137 415	14 386 387
Summa anläggningstillgångar		20 137 415	14 386 387
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	32
Övriga fordringar	8	1 204 064	1 543 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	203 258	174 391
Summa kortfristiga fordringar		1 407 322	1 717 933
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		701 058	1 387 092
Summa kassa och bank		701 058	1 387 092
Summa omsättningstillgångar		2 108 380	3 105 025
SUMMA TILLGÅNGAR		22 245 795	17 491 412

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		843 300	843 300
Yttre reparationsfond		505 588	225 600
Summa bundet eget kapital		1 348 888	1 068 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		374 239	117 331
Årets resultat		502 853	536 895
Summa fritt eget kapital		877 092	654 226
Summa eget kapital		2 225 980	1 723 126
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	18 477 912	14 377 656
Summa långfristiga skulder		18 477 912	14 377 656
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	354 744	264 744
Leverantörsskulder		450 219	378 773
Skatteskulder		20 934	25 526
Övriga skulder	12	82 164	122 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	633 842	598 606
Summa kortfristiga skulder		1 541 903	1 390 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 245 795	17 491 412

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		754 710	790 154
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		536 297	517 171
Erhållen ränta		6 966	14 521
Erlagd ränta		-256 772	-262 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 041 201	1 059 127
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-30 776	70 843
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		72 438	5 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 082 862	1 135 284
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 287 325	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 287 325	0
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		4 500 000	0
Pantbrevskostnad		-13 215	0
Amortering av fastighetslån		-309 744	-264 744
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 177 041	-264 744
Årets kassaflöde		-1 027 422	870 540
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 924 017	2 053 477
Likvida medel vid årets slut	14	1 896 595	2 924 017

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Följande redovisningsprinciper har ändrats. Fastigheten är uppdelad i komponenter.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Fastigheten är komponentindelad. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - Stomme och grund	100 år
Byggnad - Fasad, balkonger, fönster och stammar	50 år
Byggnad - El och tak	40 år
Byggnad - Ventilation, styr och övervakning	15-25 år
Byggnad - Installation gemensamhetsel	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	58 902	56 634
Hysesintäkter lokaler	172 542	169 412
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	14 972	14 972
Hysesintäkter garage och p-platser	264 306	242 640
Hysesintäkter övriga	4 000	4 000
Årsavgifter bostäder inklusive värmedebitering	3 629 172	3 629 172
Debiterade avgifter	272 265	262 135
Övriga ersättningar och intäkter	3 122	4 158
Avgifter andrahandsupplåtelser	3 476	15 240
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	0	3 000
	4 422 757	4 401 363

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	111 517	141 583
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	9 588	120 012
	121 105	261 595

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	313 366	340 671
Obligatorisk ventilationskontroll	82 634	0
Yttre skötsel / Snöröjning	4 258	14 375
Övriga utgifter för köpta tjänster	16 893	19 316
Fastighetsel	421 590	372 270
Uppvärmning	1 122 659	1 093 655
Vatten	213 132	169 351
Sophämtning	108 407	88 137
Fastighetsförsäkring	119 003	115 537
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	66 600
Kabel-TV / Internet	163 212	120 089
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	169 793	167 615
	2 734 947	2 567 616

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	7 407	9 596
Förvaltningsarvode	81 815	81 243
Extradebiteringar ekonomisk förvaltning	5 309	1 888
Övriga externa tjänster/kostnader	1 685	1 096
Övriga förbrukningsinventarier/material	10 672	4 425
	106 888	98 248

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	81 000	77 000
Revisionsarvoden	4 600	4 600
Löner/arvode vicevärd	56 400	56 400
Sociala avgifter	26 609	28 379
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	168 809	166 579

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	21 840 293	21 840 293
Nyanskaffningar fönster	6 287 325	0
Försäljningar/utrangeringar	-192 394	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 069 000	1 069 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 004 224	22 909 293
Ingående avskrivningar	-8 522 906	-8 005 735
Försäljningar/utrangeringar	192 394	0
Årets avskrivningar	-536 297	-517 171
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 866 809	-8 522 906
Utgående redovisat värde	20 137 415	14 386 387
Taxeringsvärden byggnader	42 592 000	42 592 000
Taxeringsvärden mark	18 351 000	18 351 000
	60 943 000	60 943 000

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	8 526	6 585
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 195 538	1 536 925
	1 204 064	1 543 510

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen eldebitering	26 642	22 460
Förutbetalda försäkringspremier	122 566	119 003
Förutbetald kabel-TV / bredband	50 753	29 241
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 297	3 687
	203 258	174 391

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek AB	1,10	Rörligt 90 dgr	3 465 000	3 525 000
Stadshypotek AB	1,45	2019-10-30	3 402 000	3 477 600
Stadshypotek AB	2,49	2023-01-30	1 697 294	1 715 302
Stadshypotek AB	1,10	Rörligt 90 dgr	1 835 336	1 854 604
Stadshypotek AB	1,52	2020-10-30	3 419 532	3 499 056
Stadshypotek AB	1,30	2019-01-30	558 494	570 838
Stadshypotek AB	1,29	2022-06-30	4 455 000	0
			18 832 656	14 642 400
Kortfristig del av långfristig skuld			-354 744	-264 744

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 058 936 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	19 107 400	18 465 400
	19 107 400	18 465 400

Not 12 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Inre reparationsfond	79 986	79 986
Källskatter	1 410	24 510
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	768	18 485
	82 164	122 981

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	28 317	39 481
Förskottsbetalda hyror och avgifter	403 552	379 988
Upplupna uppvärmningskostnader	156 968	148 225
Upplupna elavgifter	29 173	16 936
Upplupna reparationer och underhåll	9 588	0
Beräknat arvode för revision	4 600	4 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 644	9 375
	633 842	598 605

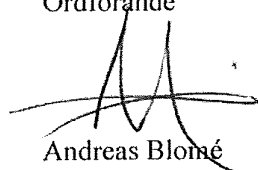
Not 14 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning Klientmedel	1 195 538	1 536 925
Kassamedel	2 000	2 000
Banktillgodohavanden	699 058	1 385 092
	1 896 596	2 924 017

Uppsala den 6 mars 2019



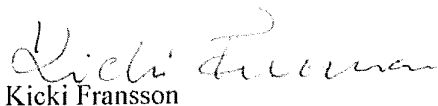
Per Sivertsson
Ordförande



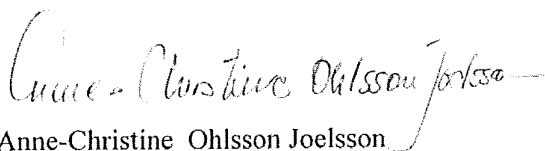
Andreas Blomé



Marie Berglund

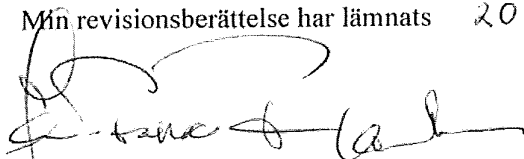


Kicki Fransson



Anne-Christine Ohlsson Joelsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-21



Jan-Folke Fernholm
Revisor