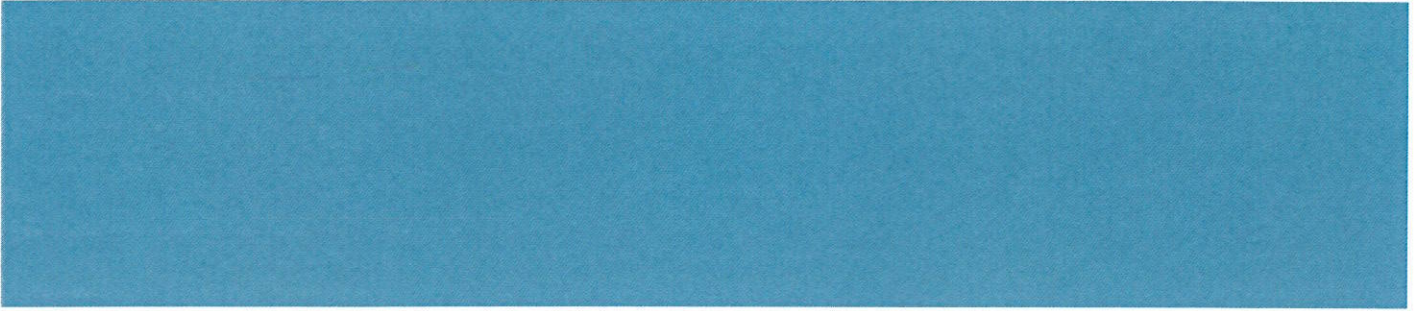




BRF YXAN ÅRSREDOVISNING 2018/19

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under räkenskapsåret och därutöver haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter. Ordinarie föreningsstämma kommer att hållas i september 2019. Den ekonomiska förvaltningen handläggs av medlemmar i föreningen.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastighetens beteckning är Svartbäcken 39:1 och har en tomtareal om 1,607 kvm. Fastigheten består av 12 lägenheter vars totala boendeyta uppgår till 783 kvm. Avgiften är i genomsnitt 609 kr/kvm och år. Fastighetens totala taxeringsvärde är 16 205 000 fördelat på 10 005 000 kr avseende byggnaden och 6 200 000 kr avseende marken.

Lägenhetsöverlåtelser

Två lägenheter har bytt ägare under året, lägenhet 102 och lägenhet 106.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg såväl som en försäkring mot ohyra.

Redovisning av underhållsarbeten och reparationer

Mycket av underhållsarbete och smärre reparationer genomförs av medlemmarna själva. Vid årsstämman avseende 2017/2018 beslöts att vi skulle pröva etablera arbetsgrupper. Arbetsgrupperna består av medlemmarna och alla medlemmar deltar i en grupp. Arbetsgrupperna har egna ansvarsområden som t.ex. trädgård och redovisning. Försöket har slagit ut tämligen väl och skall diskuteras och utvärderas under den ordinarie årsstämman i september 2019.

Medlemmarna har utfört en numera traditionella vår- respektive höststädning av gården och utav gemensamma utrymmen. Dessa dagar utgör en viktig del i det löpande underhållet av fastigheten.

Målning av fastighetens fasad har utförts under juni. Ett antal medlemmar har målat och kittat om sina fönster.

Ekonomi

Att årets resultat blivit så högt jämfört föregående räkenskapsår beror främst på att lokalen varit uthyrd hela året (104 tkr i intäkter jmf 56 tkr förra året), reparation/ombyggnad av lokalen samt arvode till hyresmäklare belastade förra året samt att avskrivningarna tillfälligtvis minskat under 2018/19 (105 tkr jmf 154 tkr 2017/18).

Driftskostnaderna är i princip likadana som förra året om kostnader relaterade till reparation av lokalen exkluderas. Det är främst kostnaderna för vatten och avlopp som ökat kraftigt, 36 tkr jmf 24 tkr 2017/18. Stora höjningar av taxan är orsaken.

Kostnaderna för fjärrvärme har minskat marginellt men utgör fortfarande den enskilt största driftskostnaden.

Avskrivningarna har minskat kraftigt (- 49 tkr) genom bl.a. att sista avskrivningen för de ventilationsarbeten som genomfördes 2012 togs i fjol. Avskrivningarna kommer dock att öka de nästkommande åren genom att kostnaden för målningsarbetet periodiseras de närmaste 7 åren.

Räntan för våra rörliga lån (ca 2,6 mnkr) har höjts från 0,75 % till 1,144 % (juni 2019). Räntan på det bundna lånet (ca 900 tkr) är 1,73 %. Höjningen av den rörliga räntan har kostat oss ca 5 tkr.

Årets resultat, 173 tkr, innebär att avsättningen till reparations- och underhållsfonden kan göras med större belopp än vad stadgarna kräver. Enligt stadgarna skall årligen minst 0,3 % av byggnadsvärdet avsättas till en reparations- och underhållsfond. Byggnadsvärdet definieras som det taxerade byggnadsvärdet och avsättningen blir därför ca 30 000 kr. Avsättningen skall balansera framtida kostnader för reparationer/underhåll. Avsättningen görs inte i resultaträkningen utan via den disposition av resultatet styrelsen föreslår (se nedan). Redovisningen av detta görs redovisningsmässigt närmast påföljande år.

Nedan redovisas förändringen av det egna kapitalet baserat på föregående årsstämmas beslut.

+

Förändring eget kapital	Medlems- insatser	Fond för yttre rep/underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets (2018/19) ingång enligt fastställd balansräkning	4 688 588	361 861	227 606	11 080	5 289 135
<i>Resultatdisposition enligt stämmobeslut avs 2017/18:</i>					
- Avsättning till fond för yttre underhåll		26 100			
- Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-			
- Balanseras i ny räkning			- 15 020	- 11 080	
Årets resultat				172 762	172 762
Belopp vid årets utgång	4 688 588	387 961	212 586	172 762	5 461 897

Disposition av eget kapital

Styrelsen föreslår att det kapital föreningen har till sitt förfogande, bestående av

-från tidigare år balanserat resultat	212 586
-årets resultat	172 762
Summa	385 348

disponeras enligt nedan;

- av årets resultat avsätts till Yttre reparationsfond	100 000
- under året ianspråktaga medel från fonden	0
- av årets resultat förs resterande del till balanserat resultat	72 762
- ingående balanserat resultat förs i ny räkning	212 586
Summa	385 348

Kassaflödesanalys

Kassaflöde prognosticerat	Budget 2019/20	Prognos 2020/21	Prognos 2021/22
<i>IB likvida medel</i>	769 122	537 702	679 404
Årsavgifter	477 000	477 000	477 000
Hysesintäkter	118 580	120 702	122 866
<i>Summa nettoomsättning</i>	<i>595 580</i>	<i>597 702</i>	<i>599 866</i>
Driftskostnader	-320 000	-301 000	-314 500
<i>Kassaflöde före prognosticerat underhåll</i>	<i>275 580</i>	<i>296 702</i>	<i>285 366</i>
Planerat underhåll enl underhållsplan	-405 000	-50 000	-20 000
<i>Kassaflöde före finansieringsutgifter</i>	<i>-129 420</i>	<i>246 702</i>	<i>265 366</i>
Räntekostnader	-42 000	-45 000	-48 000
Amorteringar	-60 000	-60 000	-60 000
Nyupptagna lån	0	0	0
Kassaflöde för året	-231 420	141 702	157 366
UB likvida medel	537 702	679 404	836 769

Korrigeringar för fordringar/skulder har inte gjorts eftersom dessa tenderar ta ut varandra mellan åren. Undantaget är målningen av fastigheten juni 2019. Fakturan för målningen 315 000 har lagts som utgift 2019/20.

Kassaflödesanalysen visar budgeterat och prognosticerat kassaflöde. Budget avseende 2019/20 och underhållsplanen är underlag till denna. Vissa antaganden om t.ex. ränteläge och förbrukning/taxeändringar har gjorts. Analysen ger en bild av vad vi kan förvänta oss avseende likvida medel de närmaste åren och ger också indikationer på om vi skall t.ex. amortera mera eller om vi behöver ta upp nya lån.

Det negativa kassaflödet 2019/20 beror på utgiften för målningen av fastigheten.

Nyckeltal

För att få ytterligare en bild av föreningens ekonomi presenteras ett urval nyckeltal över tid.

Nyckeltal	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	609	609	609	609	609	609
Låneskuld kr/kvm	4 529	4 606	4 682	4 759	5 092	5 168
Likvida medel	769 122	575 239	548 796	476 998	485 860	324 983
Soliditet i %	58,6	58,6	58,4	57,5	55,3	54,7
Nettoomsättning	592 879	541 824	516 446	575 758	574 740	573 474
Resultat efter finansiella poster	172 762	11 080	73 237	114 323	77 824	12 556
Eget kapital	5 461 897	5 289 135	5 278 055	5 204 818	5 090 495	5 025 370

Nedan presenteras föreningens resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2018/19.

Resultaträkning

	Not	2018/19	2017/18
Intäkter			
Intäkter avgifter		476 778	476 899
Intäkter uthyrning lokal		103 764	55 575
Intäkter p-plats och förråd		9 600	9 350
Övriga intäkter		2 737	
Summa intäkter		592 879	541 824
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader (driftskostnader)	1	-275 169	-342 951
Rörelseresultat före avskrivningar		317 710	198 873
Avskrivning byggnader	4	-74 839	-74 839
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	5 och 6	-30 063	-78 878
Summa avskrivningar		-104 902	-153 717
Rörelseresultat efter avskrivningar		212 808	45 156
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-39 284	-34 076
Bankkostnader		-762	0
Resultat efter finansiella poster		172 762	11 080
Årets resultat		172 762	11 080

Balansräkning

	Not	2018/19	2017/18
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	9 229 575	9 229 575
Ackumulerade avskrivningar byggnad	4	-1 047 750	-972 911
Förbättringar på fastigheten	5	1 392 032	1 076 182
Ackumulerade avskrivningar förbättringar	5	-921 874	-895 505
Inventarier	6	146 381	146 381
Ackumulerade avskrivningar inventarier	6	-146 381	-142 687
Summa anläggningstillgångar		8 651 983	8 441 035
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifter hyresfordringar	7	0	25
Övriga interimsfordringar	8	12 768	15 402
Kassa och bank		769 122	575 239
Summa omsättningstillgångar		781 890	590 666
SUMMA TILLGÅNGAR		9 433 873	9 031 701
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		4 688 588	4 688 588
Avsättning Yttre reparationsfond	2	387 961	361 861
<u>Ansamlad förlust/vinst</u>			
Balanserat resultat		212 586	227 606
Årets resultat		172 762	11 080
Summa eget kapital		5 461 897	5 289 135
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 546 030	3 606 198
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	10	327 554	16 008
Skatteskuld	11	43 230	43 012
Interimsskulder och upplupna kostnader	12	18 532	17 973
Förutbetalda hyror/avgifter		36 630	59 375
Summa kortfristiga skulder		425 946	136 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 433 873	9 031 701

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Värderingsprinciper

Värderingsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har gjorts för att kostnader respektive intäkter skall belasta rätt redovisningsår.

Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden. Som anläggningstillgång räknas investeringar över 10 000 kr och med en ekonomisk livslängd på minst tre år. Följande avskrivningstider tillämpas i normalfallet för resp. kategori.

Maskiner	3 år
Förbättringar på fastigheten	7 år
Fjärrvärmecentral, ventilationsaggregat etc	15 år
Byggnader	100 år

Fordringar och skulder

Fordringar tas upp till belopp som beräknas inflyta. Skulder tas upp till belopp som är fakturerade eller kända.

NOTER

1. Övriga externa kostnader

Kostnaderna består i princip uteslutande av driftskostnader. Förvaltningskostnader (t.ex. revisionsarvode) har därför inte särredovisats.

2. Avsättning till Yttre reparationsfond

Avsättning skall enligt föreningens stadgar göras med "minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus". Byggnadskostnaden har definierats som den del av taxeringsvärdet som avser byggnaden, f n ca 10 mnkr. Årets avsättning skall därmed uppgå till minst 30 000 kr. Fr o m 2011/2012 görs avsättningen via av styrelsen föreslaget och av stämman beslutad vinstdisposition.

	2018/2019	2017/2018
Ingående behållning Yttre reparationsfond	361 861	321 861
Avsättning enl stämmobeslut året innan	26 100	40 000
Uttag från Yttre reparationsfond	0	0
Utgående behållning	387 961	361 861

3. Räntekostnader och liknande resultatposter

Föreningen har nu ett lån med bunden ränta och två lån med rörlig ränta. Se not 9.

4. Byggnader och mark	2018/2019	2017/2018
Ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	7 619 742	7 619 742
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-972 911	-898 072
Årets avskrivningar byggnader	-74 839	-74 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 047 750	-972 911
Utgående planenligt restvärde	6 571 992	6 646 831
 Ackumulerat anskaffningsvärde mark (mark skrivs inte av)	 1 609 833	 1 609 833
 Ackumulerat anskaffningsvärde, totalt	 9 229 575	 9 229 575
 Taxeringsvärden byggnader	 10 005 000	 8 678 000
Taxeringsvärden mark	6 200 000	4 300 000
Summa taxeringsvärden	16 205 000	12 978 000
 5. Förbättring av fastigheten		
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 076 182	956 050
Årets förbättringsutgifter på fastigheten	315 850	120 132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 392 032	1 076 182
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-895 505	-828 213
Årets avskrivningar enligt plan	-26 369	-67 292
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-921 874	-895 505
Utgående planenligt restvärde	470 158	180 677
 6. Inventarier		
Ackumulerat anskaffningsvärden	146 381	146 381
Inköp av inventarier	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 381	146 381
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-142 687	-131 101
Årets avskrivningar enligt plan	-3 694	-11 586
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-146 381	-142 687
Utgående planenligt restvärde	0	3 694
 7. Hyres/avgiftsfordran		
Hyres/avgiftsfordran	0	25
 8. Övriga interimsfordringar /förutbetalda kostnader		
Fastighetsförsäkring (juli -nov)	8 040	7 348
Com Hem (avg. betald för juli - september)	4 728	4 627
Uppsala Vatten AB (VA/avfall avs. juli)	0	3 427
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 768	15 402

9. Långfristiga skulder	2018/2019	2017/2018
Långgivare		
Spintab 832-5 - fast ränta (1,73 %), 5 års löptid fram till 2020-10-23	902 500	932 500
Spintab 840-8 - rörlig ränta (per 30 juni 2019 1,144 %)	1 093 530	1 123 698
Spintab 843-2 - rörlig ränta (per 30 juni 2019 1,144 %)	1 550 000	1 550 000
Totalt	3 546 030	3 606 198

Amortering har under året gjorts med 60 168 kr.

10. Leverantörsskulder

Uppsala Vatten och Avfall AB (VA/avfall maj - juli)	11 704	10 280
Vattenfall AB (fjärrvärme maj 2018, för maj 2019 betalades fakturan innan bokslut)	0	5 727
Sandå Måleri AB (målning av fastigheten).	315 850	0
Summa leverantörsskulder	327 554	16 007

11. Skatteskulder

Fastighetsavgift/fastighetsskatt 2016/17	0	22 012
Fastighetsavgift/fastighetsskatt 2017/18 (beräknad)	21 000	21 000
Fastighetsavgift/fastighetsskatt 2018/19 (beräknad)	22 230	0
Skatteskulden avseende räkenskapsåret 2017/2018 betalas efter bokslutsdatum varför två års skatteskuld redovisas.		
Summa skatteskulder	43 230	43 012

12. Interimsskulder

Upplupna utgiftsräntor	5 178	4 398
Vattenfall AB el (fjärrvärme juni)	3 528	4 674
Vattenfall AB el (beräknad elkostnad juni)	2 801	1 900
Revisionsarvode 2018/2019 (beräknad)	7 000	7 000
Övrigt	25	0
Summa upplupna kostnader	18 532	17 972

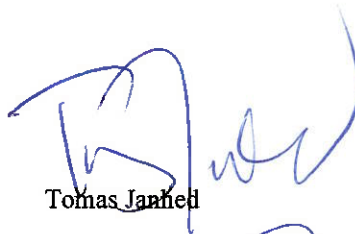
13. Ställda säkerheter för egna skulder

Fastighetsinteckningar	7 550 000	7 550 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Uppsala 2019-08-14



Roger Pettersson, ordförande



Tomas Jäthel



Åsa Sandström

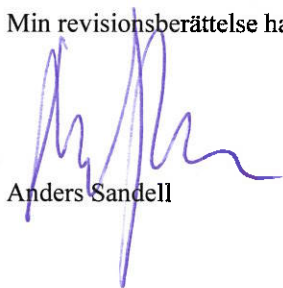


Annette Persson



Alexander Bolin

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-08-14



Anders Sandell

Brf Yxan

Org.nr 769606-3358

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Yxan Org.nr 769606-3358

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Yxan för räkenskapsåret 2018 07 01 - 2019 06 30.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

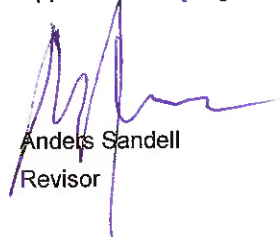
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för, föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 14 augusti 2019



Anders Sandell
Revisor

