

Brf Sigurd
Org nr 716401-3026

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	10
Upplysningar till balansräkningen	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Sigurd (716401-3026) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1982. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Kungsängen 11:13 som byggdes år 1985 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 januari 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 november 2018. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

		vald år
Zofia Kurowska	ordförande	2018 för 2 år
Sören Jansson	vice ordförande	2017 för 2 år
Ewa Almqvist	sekreterare	2017 för 2 år
Birgitta Rydolw	ledamot	2018 för 2 år
Camilla Dolk	suppleant	2018 för 1 år
Agneta Ekström	suppleant	2018 för 1 år
Hans Ekström	suppleant	2018 för 1 år
Viktor Gabre	suppleant	2018 för 1 år

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Sören Jansson och Ewa Almqvist samt suppleanterna Camilla Dolk, Agneta Ekström, Viktor Gabre och Hans Ekström.

Firmatecknare är ledamöterna två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB.

I valberedningen ingår Gunnar Nygren, sammankallande, Carl-Gustaf Albemark och Olle Söder.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<u>Avtalsområde</u>	<u>Leverantör</u>
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice AB
Städning	Glans & Fresh AB
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Vattenfall
Vatten	Uppsala vatten
Internetleverantör	Comhem
TV	Comhem
Hisservice	Uppsala Lyftservice
Sophämtning	Uppsala vatten
Returpappershämtning	ReturpapperCentralen
Ventilationsservice	Åke Huss AB
Trädgården	Arbetsgrupp bland medlemmarna

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 798 682 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 726 999 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 227 720 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 650 000 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 650 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 227 720 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har styrelsen ansökt om ett gemensamt elavtal för alla lägenheter. Ärendet ligger fortfarande hos Vattenfall. Styrelsen har tecknat ett gemensamt avtal rörande bredband med ComHem som gäller från maj 2019.

Amorteringarna för räkenskapsåret uppgår till 685 000 kr.

Planerat underhåll de fem senaste åren

Spolning av avloppssystemet	2013/2014
Renovering av gästlägenhetens dusch/WC	”
Byte av fläktar till ventilationssystemet	”
Byte av inpasseringssystem, inkl porttelefoner	”
Byte av ytterdörrar till källarna	”
Modernisering av två hissar	2015/2016
Ny torktumlare till tvättstuga 4A	”
Byte av fönsterbleck och -plåt i ett 40-tal fönster	”
Ny värmväxlare till undercentralen	”
Modernisering av fyra hissar	2016/2017
Ny torktumlare till tvättstuga 4B	”
Upprustning av två trappuppgångar	”
Upprustning av fyra trappuppgångar	2017/2018
Ny tvättmaskin till tvättstuga 4A	”
Spolning av avloppssystemet	”
Installation av ny utrustning för avluftning och filtrering av vatten för uppvärmningen, i syfte att få säkrare värme i alla lägenheter	2018/2019
Lagt om golv i tvättstugan i 2A	”

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes under maj 2019.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna till 1 juli 2019 med 2,5%.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 599 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 141 (138).

Under året har 6 (15) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kungsängen 11:13 har ett taxeringsvärde uppgående till 159 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 81 000 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1985.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	2 st
med sammanlagd yta av 7 563 kvm	2 rok	31 st
	3 rok	44 st
	4 rok	25 st
Bostadslägenheter med hyresrätt	2 rok	<u>1 st</u>
Summa bostadslägenheter		103 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade med bostadsrättstillägg hos Länsförsäkringar genom Bolander & Co.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	599	599	599	599
Låneskuld kr/kvm	5 055	5 146	5 280	5 040
Likvida medel	2 539	1 725	1 820	1 008
Kassalikviditet i %	16,3	170,7	173,2	81,6
Soliditet i %	22,3	20,7	19,9	21,9
Överskott för underhåll kr/kvm	240	272	233	174
Nettoomsättning	4 837	4 852	4 838	4 844
Resultat efter finansiella poster	799	508	-1 285	-1 852
Årets resultat	799	508	-1 285	-1 852
Eget kapital	11 140	10 341	9 833	11 118
varav underhållsfond	650	450	450	2 116
Utfört underhåll	228	577	2 026	2 416

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden, skattekonto och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 473 555	5 289 617	450 000	619 915	508 403	10 341 490
Avsättning till fond för yttre underhåll			650 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-450 000			
Balanseras i ny räkning				308 402	-508 403	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					<u>798 682</u>	<u>798 682</u>
Belopp vid årets utgång	3 473 555	5 289 617	650 000	928 317	798 682	11 140 171

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	928 317
Årets resultat	798 682
	<hr/>
Att disponera	1 726 999
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	650 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-261 709
Balanserat resultat	<u>1 338 708</u>
Summa	1 726 999

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 837 074	4 851 806
Övriga rörelseintäkter	3	0	80 133
Summa rörelseintäkter		4 837 074	4 931 939
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 508 923	-2 852 789
Övriga externa kostnader	5	-28 199	-30 813
Personalkostnader och arvoden	6	-158 028	-154 155
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-770 993	-770 993
Summa rörelsekostnader		-3 466 143	-3 808 750
Rörelseresultat		1 370 931	1 123 189
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 080	628
Räntekostnader och liknande resultatposter		-573 329	-615 414
Summa finansiella poster		-572 249	-614 786
Resultat efter finansiella poster		798 682	508 403
Resultat före skatt		798 682	508 403
Årets resultat		798 682	508 403

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	47 299 049	48 070 042
Summa materiella anläggningstillgångar		47 299 049	48 070 042
Summa anläggningstillgångar		47 299 049	48 070 042
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 526 693	1 209 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	243 479	209 686
Summa kortfristiga fordringar		1 770 172	1 419 242
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	1 011 842	515 652
Summa kassa och bank		1 011 842	515 652
Summa omsättningstillgångar		2 782 014	1 934 894
SUMMA TILLGÅNGAR		50 081 063	50 004 936

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 763 172	8 763 172
Fond för yttre underhåll		650 000	450 000
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		9 413 172	9 213 172
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		928 317	619 915
Årets resultat		798 682	508 403
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		1 726 999	1 128 318
Summa eget kapital		11 140 171	10 341 490
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		21 847 900	35 217 900
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		21 847 900	35 217 900
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	16 385 000	3 700 000
Leverantörsskulder		165 575	165 024
Skatteskulder		7 950	3 830
Övriga skulder	13	32 370	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	502 097	576 692
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		17 092 992	4 445 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 081 063	50 004 936

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 67 år. Avskrivning på ombyggnad av lokaler till lägenheter sker på 30 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 16 025 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 <u>-2019-06-30</u>	2017-07-01 <u>-2018-06-30</u>
Årsavgifter bostäder	4 520 976	4 520 976
Hysesintäkter bostäder	60 000	60 000
Hysesintäkter garage	131 420	134 400
Hysesintäkter p-platser	90 200	88 950
Överlåtelseavgift	6 828	13 440
Pantförskrivningsavgift	3 640	7 630
Övriga intäkter	24 010	26 410
Summa nettoomsättning	4 837 074	4 851 806

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Erhållna försäkringsersättningar	0	80 133
	—	—
Summa övriga rörelseintäkter	0	80 133

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	155 160	150 606
Serviceavtal	50 254	40 095
Entreprenadstöd	79 675	86 800
Besiktningkostnader	102 624	10 304
Snörenhållning	10 411	2 889
Förbrukningsmaterial *	2 452	39 342
Reparationer	151 769	247 742
Elavgifter	233 252	208 721
Uppvärmning	527 448	555 651
Vatten och avlopp	174 204	154 444
Sophämtning **	132 421	156 775
Fastighetsförsäkringar	101 112	92 249
Kabel-TV, bredband m.m	113 907	92 333
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	141 831	137 711
Administrativ förvaltning enligt avtal	82 782	80 122
Övriga externa tjänster, drift	4 963	0
Studie- och fritidsverksamhet	7 268	6 000
Medlems- och föreningsavgifter	7 440	7 290
Garage och parkeringskostnader	198 204	198 360
Övriga driftskostnader	4 026	7 865
	—	—
Summa driftkostnader	2 281 203	2 275 299

* 2017/2018 Ingår mattor för 16 tkr.

** 2017/2018 Ingår kostnad för container med 20 tkr.

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	71 000	0
Planerat underhåll trapphus	0	514 375
Planerat underhåll värme	49 003	0
Planerat underhåll el-installationer	97 163	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	89 324
Planerat underhåll hissar *	0	-91 594
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	10 554	65 385
	<hr/>	<hr/>
<i>Summa underhållskostnader</i>	227 720	577 490
* Avser en kreditering avseende hissprojektet.		
Summa fastighets- och driftkostnader	2 508 923	2 852 789

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	9 490	0
Kontorsmaterial och liknande	1 742	1 541
Telefon och porto	4 036	5 233
Konsultarvoden	181	11 463
Revisionsarvode extern revisor	12 750	12 576
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga externa kostnader	28 199	30 813

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Styrelsearvoden	117 220	113 990
Arvode valberedning	3 000	2 000
Övriga arvoden	9 750	8 500
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	28 058	29 665
	<hr/>	<hr/>
Summa personalkostnader och arvoden	158 028	154 155

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 080	628
Räntekostnader	-573 329	-615 414
Summa finansiella poster	-572 249	-614 786

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	57 780 594	57 780 594
Ingående avskrivning på byggnader	-9 938 552	-9 167 559
Årets avskrivningar, byggnader	-770 993	-770 993
Bokförda värden byggnader	47 071 049	47 842 042
Mark	228 000	228 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	47 299 049	48 070 042
Taxeringsvärde byggnad	81 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde mark	78 000 000	55 000 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	744 070
I avräkning med HSB Uppsala	1 518 120	454 254
Skattekonto	8 573	11 232
Summa övriga fordringar	1 526 693	1 209 556

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Hyror	49 590	49 590
Kostnader för vatten och avlopp	15 698	19 679
Sophämningskostnader	21 613	8 856
Försäkringspremier	94 963	92 478
Kabel-TV avgifter m.m.	51 893	23 263
Förvaltningsavtal	9 148	15 363
Upplupna ränteintäkter	574	457
	<hr/>	<hr/>
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	243 479	209 686

Not 11 Kassa och bank

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Swedbank	1 011 842	515 652
	<hr/>	<hr/>
Summa kassa och bank	1 011 842	515 652

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	38 232 900	38 917 900
Summa långfristiga skulder	38 232 900	38 917 900
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	50 379 000	50 379 000
Summa ställda säkerheter	50 379 000	50 379 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2018-06-30</u>
Swedbank	1,42	2019-11-25	12 625 000
Swedbank	1,82	2023-05-25	9 112 500
Swedbank	0,81	2019-09-25	3 400 000
Swedbank	1,50	2022-11-25	<u>13 095 400</u>
Summa			38 232 900
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-360 000
Avgår lån för omförhandling 2019/2020			<u>- 16 025 000</u>
Totalt			21 847 900

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 20 407 900

Not 13 Övriga skulder

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	18 393	0
Avräkning sociala avgifter	13 977	0
Summa övriga skulder	32 370	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Löner och arvoden	0	58 200
Arbetsgivaravgifter	0	12 870
Reparationskostnader	5 642	0
Kostnader för förvaltningsavtal	0	6 525
Arvode revison	12 750	12 500
Elavgifter	11 806	15 001
Uppvärmningskostnader	22 453	20 081
Förutbetalda hyror och avgifter	388 561	384 769
Upplupna räntekostnader	60 885	66 746
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<hr/> 502 097	<hr/> 576 692

Uppsala 2019-_____

Zofia Kurowska

Sören Jansson

Ewa Almqvist

Birgitta Rydow

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-_____.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB