

# Årsredovisning 2018/2019

**BRF STRAND**  
717600-2249

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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 1935-04-27.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 39:3 på adressen Salagatan 42 och Väderkvarnsgatan 45 i Uppsala. Föreningen har 1 uthyrningsrum och 37 bostadsrätter om totalt 1 918 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

#### Styrelsens sammansättning

Magnus Olsson     Ordförande

Anne Lagerqvist

Jonas Berggren

Jonathan Joel

#### Valberedning

Josefin Jackson.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

#### Revisorer

Ellen Sundin     Revisor

Jacob Inganäs     Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

1991	Stamreovering
1991	Byte av elledning/elskåp
1991	Takreovering
1991	Bastu (nybyggnation)
1991	Målning (trapphus, källare)
2003	Fasad- och fönsterreovering
2003	Bredband (nyinstallation)
2011	Övernattningsrum (nybyggnation)
2012	Målning av yttertak (plåtdelarna)
2013	Fastighetsboxar (nyinstallation)
2017	TV-anläggning med centralantenn

### Planerade underhåll

2020	Fönstermålning
2020+	Reovering av tvättstuga

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning och fastighetskötsel	UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB
Lokalvård	MIAB/NCA Facility Services
Fastighetsjour	Upplandsjouren

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Ekonomi

- Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.
- Två lån slogs ihop till ca 1,4 miljoner och flyttades den 30 oktober till SEB där de fick en ränta på 1,57% som är bunden till 2023. Detta sänkte föreningens räntekostnader avsevärt.

#### Övriga uppgifter

- En vattenskada upptäcktes i en lägenhet under senhösten 2018. Föreningens fastighetsförsäkring täcker reparationen som pågått under året, förutom självriskan på 1 prisbasbelopp. Försäkringsersättningen på ca 55.000 kr väntas därför under hösten 2019.
- De problem med ett av stuprörens avledning av regnvatten har visat sig bero på att det är tilltäppt uppe vid takkanten. Åtgärd planeras under hösten 2019.
- Ett arbete för att uppdatera föreningens stadgar slutfördes under året. De antogs på den ordinarie stämman i november, men i och med att alla medlemmar inte närvarade krävdes en extrastämma under våren där ytterligare ett beslut att anta de nya stadgarna togs. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket under sommaren.
- En ny energideklaration har upprättats, den är giltig till november 2028.
- 12 maj genomfördes den årliga vårstämningen med ett förhållandevis stort antal deltagande medlemmar. I samband med denna beställdes en sopcontainer till medlemmarnas förfogande.
- Under verksamhetsåret har 8 st lägenheter varit uthyrda i andra hand, hela eller delar av året.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 245 094	1 246 666	1 245 416	1 242 616
Resultat efter fin. poster	40 696	142 143	102 592	33 716
Soliditet, %	23	22	19	17
Yttre fond	980 855	838 711	736 119	658 719
Taxeringsvärde	33 400 000	25 800 000	25 800 000	25 800 000
Bostadsyta, kvm	1 918	1 918	1 918	1 918
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	640	640	640	640
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 903	1 999	2 088	2 172
Genomsnittlig skuldränta, %	1,75	2,14	2,80	2,80

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2018-08-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-08-31
Insatser	141 208	-	-	141 208
Fond, yttre underhåll	838 711	-	142 143	980 855
Balanserat resultat	3 887	142 143	-142 143	3 887
Årets resultat	142 143	-142 143	40 696	40 696
<b>Eget kapital</b>	<b>1 125 950</b>	<b>0</b>	<b>40 696</b>	<b>1 125 950</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 887
Årets resultat	<u>40 696</u>
Totalt	<b>44 583</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	100 200
Balanseras i ny räkning	<u>-55 617</u>
	<b>44 583</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2018-09-01 - 2019-08-31	2017-09-01 - 2018-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 245 094	1 246 666
Rörelseintäkter		3 381	13 975
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 248 475</b>	<b>1 260 641</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-872 019	-755 406
Övriga externa kostnader	8	-61 419	-59 921
Personalkostnader	9	-28 726	-27 784
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-180 132	-191 485
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 142 296</b>	<b>-1 034 596</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>106 179</b>	<b>226 045</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-65 483	-83 902
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-65 483</b>	<b>-83 902</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>40 696</b>	<b>142 143</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>40 696</b>	<b>142 143</b>

**Balansräkning**

	Not	2019-08-31	2018-08-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	3 790 244	3 964 436
Maskiner och inventarier	12	17 835	23 775
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 808 079</b>	<b>3 988 211</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 808 079</b>	<b>3 988 211</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		2 702	0
Övriga fordringar	13	0	9 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	43 981	64 560
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>46 683</b>	<b>74 192</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 265 906	1 130 234
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 265 906</b>	<b>1 130 234</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 312 589</b>	<b>1 204 426</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 120 667</b>	<b>5 192 636</b>

## Balansräkning

Not      2019-08-31      2018-08-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		141 208	141 208
Fond för yttre underhåll		980 855	838 711
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 122 063</b>	<b>979 920</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 887	3 887
Årets resultat		40 696	142 143
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>44 583</b>	<b>146 030</b>

#### Summa eget kapital

**1 166 646**      **1 125 950**

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	3 463 284	3 661 578
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 463 284</b>	<b>3 661 578</b>

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		178 175	173 004
Leverantörsskulder		154 371	57 845
Skatteskulder		2 098	4 681
Övriga kortfristiga skulder		380	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	155 713	169 578
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>490 737</b>	<b>405 108</b>

#### Summa eget kapital och skulder

**5 120 667**      **5 192 636**



## Kassaflödesanalys

	2018-09-01 - 2019-08-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 130 234</b>
Resultat efter finansiella poster	40 696
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	180 132
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>220 828</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	27 509
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	72 733
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>321 070</b>
<b>Investeringar</b>	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-185 398
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-185 398</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>135 672</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 265 906</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Strand 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	2-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning	2018/2019	2017/2018
Hysesintäkter, p-platser	14 400	14 250
Nycklar/lås vidarefakturerering	1 182	0
Årsavgifter, bostäder	1 227 312	1 227 316
Övernattnings-/gästlägenhet	2 200	5 100
<b>Summa</b>	<b>1 245 094</b>	<b>1 246 666</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
Besiktning och service	14 750	0
Fastighetsskötsel	55 794	54 501
Snöskottning	3 531	0
Städning	34 065	33 285
Trädgårdsarbete	34 609	0
Övrigt	0	32 502
<b>Summa</b>	<b>142 749</b>	<b>120 288</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
Reparationer	170 690	43 259
<b>Summa</b>	<b>170 690</b>	<b>43 259</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Övrigt	0	31 250
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>31 250</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
Fastighetsel	33 873	31 664
Sophämtning	44 747	40 872
Uppvärmning	295 773	305 034
Vatten	72 950	75 009
<b>Summa</b>	<b>447 343</b>	<b>452 580</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
Bredband	39 513	39 512
Fastighetsförsäkringar	20 775	19 050
Fastighetsskatt	50 949	49 469
<b>Summa</b>	<b>111 237</b>	<b>108 031</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	50 705	51 022
Bankkostnader	2 345	2 651
Extradebitering förvaltn.	3 711	0
Förbrukningsmaterial	1 744	4 062
Kontorsmtrl trycksaker	713	0
Postbefordran	324	0
Styr.möte/stämma/städdag	209	0
Övriga externa kostnader	1 668	2 185
<b>Summa</b>	<b>61 419</b>	<b>59 921</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
Revisionsarvoden	1 500	1 500
Sociala avgifter	7 226	6 284
Styrelsearvoden	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>28 726</b>	<b>27 784</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	65 483	83 897
Övriga räntekostnader	0	5
<b>Summa</b>	<b>65 483</b>	<b>83 902</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>7 912 913</b>	<b>7 912 913</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>7 912 913</b>	<b>7 912 913</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 948 478</b>	<b>-3 762 937</b>
Årets avskrivning	-174 192	-185 541
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 122 670</b>	<b>-3 948 478</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>3 790 244</b>	<b>3 964 436</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 922</i>	<i>24 922</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 800 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark	16 600 000	11 400 000
<b>Summa</b>	<b>33 400 000</b>	<b>25 800 000</b>

<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	373 490	373 490
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	373 490	373 490
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-349 715	-343 771
Avskrivningar	-5 940	-5 944
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-355 655	-349 715
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>17 835</b>	<b>23 775</b>

<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Skattekonto	0	5 812
Övriga fordringar	0	3 820
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>9 632</b>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Bredband	13 170	0
Fastighetsskötsel	4 687	0
Försäkringspremier	7 084	0
Förvaltning	4 253	0
Räntor	37	0
Vatten	4 172	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 578	64 560
<b>Summa</b>	<b>43 981</b>	<b>64 560</b>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-08-31	2018-08-31
Stadshypotek	2019-10-30	1,89 %	736 450	767 350
Stadshypotek	2022-10-30	1,36 %	1 508 984	1 588 984
Stadshypotek	-	-	0	772 000
Stadshypotek	-	-	0	706 248
SEB	2023-10-28	1,57 %	1 403 750	0
<b>Summa</b>			<b>3 649 184</b>	<b>3 834 582</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			185 900	173 004

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
El	2 348	0
Förutbetalda avgifter/hyror	103 479	100 793
Revisionsarvode	1 500	0
Sociala avgifter	6 755	0
Styrelsearvode	20 000	0
Uppvärmning	12 685	0
Utgiftsräntor	8 947	14 889
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	53 896
<b>Summa</b>	<b>155 713</b>	<b>169 578</b>


<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	6 581 000	6 581 000
<b>Summa</b>	<b>6 581 000</b>	<b>6 581 000</b>

#### **Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

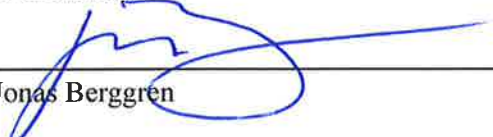
- Ett av föreningens lån som nu ligger till en ränta på 1,89% kommer den 30 oktober att läggas om till lägre ränta. Detta kommer att sänka föreningens räntekostnad ytterligare.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt rengöring av ventilationssystemet kommer ske under hösten 2019.
- Styrelsen har påbörjat arbete att upphandla fönstermålning, med mål att det ska genomföras under 2020.
- Styrelsen planerar i nuläget inte för någon avgiftshöjning under verksamhetsåret 2019/2020.

## Underskrifter

Uppsala, 2019 - 10 - 21  
Ort och datum

  
Magnus Olsson  
Ordförande


  
Anne Lagerqvist

  
Jonas Berggren

  
Jonathan Joel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 10 - 28

  
Ellen Sundin  
Revisor

  
Jacob Inganäs  
Revisor

# Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Strand

## Verksamhetsåret 2018-09-01 – 2019-08-31

Undertecknade som påtagit sig uppgiften som revisorer i bostadsrättsföreningen Strand för verksamhetsåret 2018-2019, avger efter verkställd revision följande berättelse.

Vi har granskat resultaträkningen och balansräkningen per den 2019-08-31. Vi har också tagit del av räkenskaperna, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning, samt vidtagit de granskningsåtgärder som vi ansett erforderliga.

Under revisionen har det inte framkommit anledningar till anmärkningar beträffande redovisningshandlingar, bokföringen eller värderingen av balansräkningens poster.

Vi tillstyrker att den i årsredovisningen intagna och av oss granskade balansräkningen, per den 2019-08-31, fastställs och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

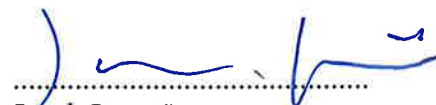
Uppsala  
.....  
Ort

Uppsala  
.....  
Ort

19/10/28  
.....  
Datum

19/10/28  
.....  
Datum

  
.....  
Ellen Sundin

  
.....  
Jacob Inganäs