

2019

ÅRSREDOVISNING & KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening
Betonggjutaren



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Brf Betonggjutaren i Uppsala
Org nr 717600-2967

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	7
Förändring i eget kapital	8
Resultatdisposition	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	13
Upplysningar till resultaträkningen	14
Upplysningar till balansräkningen	17

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Betonggjutaren (717600-2967) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1954. Föreningen äger byggnaderna på fastighet Sala backe 24:1 som byggdes år 1956 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 12 november 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 mars 2019. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Styrelsen har följande sammansättning:

Richard Babra	ordförande
Andreas Sjölund	vice ordförande
Nino Dawod	sekreterare
Linn af Klinteberg	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Alla sitter på ett år och kan bli omvalda, enligt stadgarna.

Firmatecknare är samtliga i styrelsen, tecknas två i förening av ledamöterna.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision i Sverige AB, vald av stämman.
I valberedningen ingår Monika Bergvall (sammankallande) och Sofie Sjöström.

From 1 april 2019 har föreningen en förvaltare från Sweax AB, som har hand om felanmälan, offertinhämtning, störningsjour samt vicevårdsuppgifter.

Under året anordnade styrelsen en gårdsfest med korvgrillning den 27 juni 2019. Det kom ungefär 30 personer och det var mycket uppskattat. Fler sådana tillställningar efterfrågades.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör

Eklunds Entreprenad AB

Nyckehantering garage, p-plintar, förråd

Rent & Fräscht i Uppsala AB

Huss AB

Rätt Luft i Uppland

Vattenfall AB

Vattenfall AB

IF AB

Sjövägens Elektriska AB

Tuebers Rör

ComHem AB

Telenor AB

Upplands Boservice AB

Avtalstyp

Fastighetsskötsel

Certego AB

Städning

Sotning

Ventilation

El och nät

Fjärrvärme

Fastighetsförsäkring

Elfirma

Rörmokeri

Kabel-tv

Bredband

Ekonomisk förvaltning inkl pakeringskö

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 397 894 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 5 352 099 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 219 287 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödessanalys på sid 12.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 185 007 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 147 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 219 287 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under 2019 arbetade styrelsen med att sätta igång arbetet med Sweax AB och granska den underhållsplan som fanns. Den befintliga underhållsplanen kommer att förnyas med hjälp av Upplands Boservice AB under början på 2020, som sedan uppdateras löpande varje år.

Genomfört underhåll och åtgärder under verksamhetsåret:

- Kontroll och utredning av balkongplattor 12 000 kr.
- Stamspolning 91 000 kr.
- Renovering av samlingslokal pga vattenskada sommaren 2018 118 000 kr.
- Uppsättning av 2 st skyltar för gästparkeringar 6 000 kr.

Planerat underhåll kommande år:

- Renovering av balkongplattor 400 000 kr
- Besiktning och utredning av fönster och balkongdörrar 15 000 kr.
- Tvättstuga ommålning 60 000 kr.
- Tvättmaskiner utbyte 80 000 kr.
- OVK-besiktning lägenheter 60 000 kr.
- OVK-besiktning lokaler 7 000 kr.
- Mätning radonhalt 8 000 kr.
- Besiktning/utredning värmesystem 25 000 kr.
- Nytt bokningssystem för tvättstugor 15 000 kr.
- Upprättande av en underhållsplan enligt regelverket K3 57 500 kr.

Styrelsen beslutade höja årsavgifterna med 5 % från den 1 januari 2019.

Styrelsen kommer på föreningsstämman i mars att föreslå en avgiftshöjning som träder i kraft från och med juli 2020. Detta för att möta ökade driftkostnader, samt ett ökat underhållsbehov enligt ovanstående.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 527 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 174 (178).

Under året har 11 (13) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Sala Backe 24:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 88 687 000 kr, varav byggnadsvärdet är 60 275 000 kr.
Fastigheterna byggdes 1956.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

2006:

- Säkerhetsdörrar till alla lägenheter och källardörrar.

2008:

- Ombyggnad av Restaurangen i butikslokalen.

2009-2010:

- Ny lekpark för barn utanför Murargatan 17-19 (2009).
- Ny grundisolering och regnvattensledningar gavlar och gårdssidan (2009-2010).
- Brandskyddsåtgärder trappuppgångar, vindsdörrar, tvättstugor och lokaler samt brandfilter till alla lägenheter (2009-2010).

2010-2011:

- Butiksrenoveringen är klar till en kostnad av ca 1,4 miljoner kr.
- Gräsmattan utanför Murargatan 1-9 har förbättrats (2011).

2012-2013:

- Utbyte av samtliga dörrar till tvätt-, tork- och mangelrum.

2013:

- Ny armatur och belysning vid garagelängorna.
- Gjort om ett torkrum till tvättstuga med nya torkskåp.

2014:

- 10 st nya parkeringsplatser har anlagts.

2015:

- Renovering av samlingslokal.
- OVK besiktning av affärslokalerna är utförd.
- Trivsel och grönsaksodling har tillkommit i anslutning till gräsmattorna.

2016:

- Färdigställande av ny belysning (rörelsedetektorer) i källargångar samt vindar.
- Inköp av nya trädgårdsmöbler.
- Anlitande av konsult för upprättande av Underhållsplan.

2017:

- Renovering av garagedörrar och anslagslister påbörjades 2016 och avslutas våren 2017.

2018:

- Installation portkoder.
- Ventilationsrengöring.
- Utbytt expansionskärl UC.

2019:

- Anläggning av två gästparkeringar.
- Renovering samlingslokal pga vattenskada.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	20 st
med sammanlagd yta av 7 976 kvm	2 rok	92 st
	<u>3 rok</u>	<u>20 st</u>
Summa bostadslägenheter		132 st

Lokaler och förråd	5 st
Garage	52 st
P-plats med handikapp	2 st
P-plats med avgiftsmätare	71 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos IF. Bostadsrättsförsäkring för alla lägenheter.

up

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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	527	460*	502	502
Låneskuld kr/kvm	814	846	879	990
Likvida medel	3 263	2 712	2 158	2 530
Kassalikviditet i %	42,6	79,2	247,3	246,2
Soliditet i %	45,5	42,8	43,2	39,3
Överskott för underhåll kr/kvm	133	72	132	111
Nettoomsättning	4 973	4 436	4 752	4 743
Resultat efter finansiella poster	398	-73	211	271
Årets resultat	398	-73	211	271
Eget kapital	8 043	7 646	7 718	7 507
varav underhållsfond	1 185	1 154	1 442	1 419
Utfört underhåll	219	116	435	105

*lägre snitt än tidigare år pga en avgiftsfri månad

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 ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

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		Fond för yttre	Balanserat	Redovisat	Totalt
	<u>insatser</u>	<u>Reservfond</u>	<u>underhåll</u>	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>	
Belopp vid årets ingång	541 100	965 200	1 153 843	5 057 978	-72 609	7 645 512
Avsättning till fond för yttre underhåll			147 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-115 836			
Balanseras i ny räkning				-103 773	72 609	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					397 894	397 894
Belopp vid årets utgång	541 100	965 200	1 185 007	4 954 205	397 894	8 043 406

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 954 205
Årets resultat	397 894
Att disponera	5 352 099
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	147 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-219 287
Balanserat resultat	5 424 386
Summa	5 352 099

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	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 972 533	4 435 650
Summa rörelseintäkter		4 972 533	4 435 650
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-3 629 046	-3 293 695
Övriga externa kostnader	4	-41 509	-31 328
Personalkostnader och arvoden	5	-191 548	-473 400
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-626 713	-626 712
Summa rörelsekostnader		-4 488 816	-4 425 135
Rörelseresultat		483 717	10 515
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 806	3 096
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 629	-86 220
Summa finansiella poster		-85 823	-83 124
Resultat efter finansiella poster		397 894	-72 609
Resultat före skatt		397 894	-72 609
Årets resultat		397 894	-72 609

9

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 903 334	13 530 047
Summa materiella anläggningstillgångar		12 903 334	13 530 047
Summa anläggningstillgångar		12 903 334	13 530 047
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		7 430	13 046
Övriga fordringar	8	3 307 920	2 740 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	265 029	269 064
Summa kortfristiga fordringar		3 580 379	3 022 206
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	10	25 000	28 432
Summa kassa och bank		25 000	28 432
Summa omsättningstillgångar		3 605 379	3 050 638
SUMMA TILLGÅNGAR		16 508 713	16 580 685

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		541 100	541 100
Reservfond		965 200	965 200
Fond för yttre underhåll		1 185 007	1 153 843
Summa bundet eget kapital		2 691 307	2 660 143
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 954 205	5 057 978
Årets resultat		397 894	-72 609
Summa fritt eget kapital		5 352 099	4 985 369
Summa eget kapital		8 043 406	7 645 512
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	5 081 000
Summa långfristiga skulder		0	5 081 000
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 609 000	2 828 000
Leverantörsskulder		259 171	275 417
Skatteskulder		29 622	11 801
Övriga skulder	12	7 253	25 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	560 261	713 884
Summa kortfristiga skulder		8 465 307	3 854 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 508 713	16 580 685

Kassaflödesanalys	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	397 894	-72 609
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	626 712	626 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 024 606	554 103
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-3 509	-44 328
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-169 866	343 986
Kassaflöde från löpande verksamhet	851 231	853 761
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	551 231	553 761
Likvida medel vid årets början	2 711 521	2 157 760
Likvida medel vid årets slut	3 262 752	2 711 521

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.



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

Avskrivningar sker enligt plan och är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid, enligt nedan.

Byggnaderna skrivs av på 77 år.

Stamreovering skrivs av på 30 år.

Äldre fastighetsförbättringar skrivs av på 109 år.

Säkerhetsdörrar skrivs av på 32 år.

Grundisolerings skrivs av på 45 år.

Fastighetsförbättringar (lokaler) skrivs av på 20 år.

Tvättstugan skrivs av på 12 år.

P-platser skrivs av på 15 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

Samtliga av föreningens lån, 7,6 Mkr, förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/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

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 201 872	3 665 388
Hysesintäkter lokaler	449 040	443 556
Hysesintäkter garage	194 530	198 230
Hysesintäkter p-platser	118 230	115 140
Överlåtelseavgift	1 163	1 138
Pantförskrivningsavgift	6 005	11 298
Övriga intäkter	1 693	900
Summa nettoomsättning	4 972 533	4 435 650

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	370 402	335 750
Serviceavtal	29 430	3 695
Entreprenadstäd	169 875	158 438
Sotning och rengöring kanaler	13 340	4 970
Snörenhållning	11 163	7 482
Förbrukningsmaterial	2 490	5 974
Reparationer	174 368	234 679
Elavgifter	192 173	168 172
Uppvärmning	935 629	926 532
Vatten och avlopp	254 227	239 611
Sophämtning	135 871	135 333
Fastighetsförsäkringar	121 489	117 447
Kabel-TV, bredband m.m	482 495	447 385
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	247 257	229 007
Administrativ förvaltning enligt avtal	132 350	117 608
Vicevärdstjänster enl avtal	93 936	0
Övriga externa tjänster, drift	6 776	3 125
Studie- och fritidsverksamhet	14 743	11 928
Medlems- och föreningsavgifter	6 918	6 892
Övriga driftkostnader	14 827	23 831
Summa driftkostnader	3 409 759	3 177 859
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	35 750
Planerat underhåll lokaler	118 238	0
Planerat underhåll ventilation	0	13 836
Planerat underhåll värme	0	66 250
Planerat underhåll vatten och avlopp	101 049	0
Summa underhållskostnader	219 287	115 836
Summa fastighets- och driftkostnader	3 629 046	3 293 695

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	6 249	5 990
Kontorsmaterial och liknande	0	6 129
Telefon och porto	0	6 804
Konsultarvoden	20 260	12 405
Revisionsarvode extern revisor	15 000	0
Summa övriga externa kostnader	41 509	31 328

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Löner till anställda	32 228	165 265
Vicevärdsarvode	6 100	48 800
Styrelsearvoden	100 670	83 497
Arvoden föreningsrevisor	9 100	7 582
Arvode valberedning	5 460	7 278
Övriga arvoden	0	54 329
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	35 844	99 756
Övriga personalkostnader	2 146	6 893
Summa personalkostnader och arvoden	191 548	473 400

Föreningen har tom 31 mars haft en egen anställd vicevärd, därav en differens mellan åren.

Not 6 Finansiella poster

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 806	3 096
Räntekostnader	-88 629	-86 220
Summa finansiella poster	-85 823	-83 124

2

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	23 602 880	23 602 880
Ackumulerade avskrivningar på byggnader	-11 943 803	-11 336 662
Årets avskrivningar, byggnader	-607 141	-607 141
Bokförda värden byggnader	11 051 936	11 659 077
Mark	1 677 832	1 677 832
Markanläggningar	293 563	293 563
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-100 425	-80 854
Årets avskrivning markanläggningar	-19 571	-19 571
Utgående redovisat värde byggnader och mark	12 903 335	13 530 047
Taxeringsvärde byggnad	60 275 000	48 872 000
Taxeringsvärde mark	28 412 000	21 314 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	3 237 753	2 683 089
Skattekonto	45 167	57 007
Övriga fordringar	25 000	0
Summa övriga fordringar	3 307 920	2 740 096

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	22 490	21 330
Sophämningskostnader	8 004	9 976
Försäkringspremier	124 827	121 489
Kabel-TV avgifter m.m.	64 455	64 054
Förvaltningsavtal	10 441	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	34 812	52 215
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>265 029</u>	<u>269 064</u>

Not 10 Kassa och bank

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Handkassa	0	3 432
Nordea	25 000	25 000
Summa kassa och bank	<u>25 000</u>	<u>28 432</u>

7

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	7 609 000	7 909 000
Summa långfristiga skulder	<u>7 609 000</u>	<u>7 909 000</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	13 594 000	13 594 000
Summa ställda säkerheter	<u>13 594 000</u>	<u>13 594 000</u>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	0,85	2020-12-01	2 528 000
Nordea	0,90	2020-11-11	2 553 000
Nordea	1,05	2020-12-21	<u>2 528 000</u>
Summa			7 609 000
Avgår lån för omförhandling 2019			<u>-7 609 000</u>
Totalt			0

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 0

Not 12 Övriga skulder

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Momsskuld	1 056	756
Källskatt för arvoden och personallöner	0	6 481
Avräkning sociala avgifter	0	5 571
Övriga kortfristiga skulder	<u>6 197</u>	<u>12 263</u>
Summa övriga skulder	<u>7 253</u>	<u>25 071</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Semesterlöner	0	15 486
Arbetsgivaravgifter	0	3 483
Reparationskostnader	2 174	0
Kostnader för förvaltningsavtal	37 104	37 826
Arvode revision	15 000	0
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	0	2 488
Elavgifter	17 336	17 300
Uppvärmningskostnader	120 426	125 440
Förutbetalda hyror och avgifter	362 107	499 266
Upplupna räntekostnader	6 114	12 595
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>560 261</u>	<u>713 884</u>



Uppsala 2020-02-13



Richard Babra



Andreas Sjölund



Nino Dawod



Linn af Klinteberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-02-21.



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Betonggjutaren, org.nr. 717600-2967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Betonggjutaren för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2019-02-27 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Betonggjutaren för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 21 / 2- 2020

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Bostadsrättskollen för Brf Betonggjutaren 2019

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 133 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Skuldsättning 814 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 1,8 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 148 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Årsavgift 527 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.