

Årsredovisning

för

Brf Persgården

717600-1829

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Persgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag.

Förenings gällande stadgar registrerades 2017-08-16.

Föreningens fastighet, Kvarngärdet 37:8 bebyggdes 1937 och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 42 lägenheter (varav 4 ihopslagna till 2 samt 3 ihopslagna till 1) och 1 lokal som är hyresrätt. Dessutom finns 19 p-platser.

Lägenhetsfördelning

15 st 1 rum och kök

21 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 916 kvm Total lokalyta: 48 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m
Lager	48	2021-06-30

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, olycksfall för boende, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen)

Renoveringar:

1992 Stamar

2004 Energifönster

2006 OVK Ventilationsrensning

2008 Låsbyte

2010 Byte av värmepump

2013 OVK

2017 Ommålning av fönster och lagning av fasadspäckor

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-29 bestått av:

Ordinarie	Mikael Köhler Magdalena Lind Hammar Jacob Söderlund
Suppleanter:	Jan Karlén Jakob Sennerby
Revisor	KPMG AB
Valberedning	Styrelsen

Styrelsen har under året haft 9 st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Mediator AB.
Fastighetsskötsel har ombesörjts av Upplands Boservice och trappstädningen av Mellansvenska Städ AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 541 325 kronor, varav reparationer 34 019 kronor och planerat underhåll 507 306 kronor.

Planerat underhåll avser ommålning av fönster och lagning av fasadspäckor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 12 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).
Antal medlemmar vid årets slut var 64 st (föregående år 61 st)

Årsavgifter

Höjning av årsavgifterna kommer att ske med 2% från 2018-01-01.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 244	1 244	1 243	1 245
Resultat efter finansiella poster	-458	-101	73	138
Soliditet (%)	49,0	57,0	46,0	45,0
Kassalikviditet (%)	143,0	63,0	95,0	404,0
Årsavgift bostäder kr/kvm balansdag	614	614	614	614
Lån kronor per kvm bostadsyta	1 541	1 240	2 029	2 088

ay

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	137 770	29 005	2 658 033	757 831	-100 752	3 481 887
Disposition av föregående års resultat:			-158 000	57 249	100 752	1
Årets resultat					-457 810	-457 810
Belopp vid årets utgång	137 770	29 005	2 500 033	815 080	-457 810	3 024 078

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	815 080
årets förlust	-457 810
	357 270

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	26 000
	331 270
	357 270

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

UM

Resulträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 244 068	1 244 083
Övriga rörelseintäkter		940	19 100
Summa rörelseintäkter		1 245 008	1 263 183
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 315 154	-994 714
Övriga externa kostnader	4	-107 564	-110 881
Personalkostnader	5	-65 818	-47 421
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-180 887	-180 887
Summa rörelsekostnader		-1 669 423	-1 333 903
Rörelseresultat		-424 415	-70 720
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	413
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 396	-30 445
Summa finansiella poster		-33 395	-30 032
Resultat efter finansiella poster		-457 810	-100 752
Resultat före skatt		-457 810	-100 752
Årets resultat		-457 810	-100 752

OK

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 681 836	5 862 723
Summa materiella anläggningstillgångar		5 681 836	5 862 723
Summa anläggningstillgångar		5 681 836	5 862 723
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 560	443
Övriga fordringar	7	2 619	89 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 681	33 440
Summa kortfristiga fordringar		64 860	123 633
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		476 309	73 392
Summa kassa och bank		476 309	73 392
Summa omsättningstillgångar		541 169	197 025
SUMMA TILLGÅNGAR		6 223 005	6 059 748

CM

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		166 775	166 775
Fond för yttre underhåll		2 500 033	2 658 033
Summa bundet eget kapital		2 666 808	2 824 808
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		815 080	757 831
Årets resultat		-457 810	-100 752
Summa fritt eget kapital		357 270	657 079
Summa eget kapital		3 024 078	3 481 887
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	2 820 345	2 263 837
Summa långfristiga skulder		2 820 345	2 263 837
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		132 992	111 992
Leverantörsskulder		104 058	44 698
Skatteskulder		4 245	3 669
Övriga skulder		0	222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	137 287	153 443
Summa kortfristiga skulder		378 582	314 024
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 223 005	6 059 748

W

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Byggnader	67 år
Om och tillbyggnader före 2014	10-20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 176 000	1 176 000
Hyror lokaler	22 308	18 933
Hyror garage och parkeringsplatser	45 760	45 980
Hyror övriga	0	3 170
Övriga ersättningar och intäkter	940	4 251
Överlåtelseavgift	0	14 849
	1 245 008	1 263 183

UW

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel/Städning entreprenad	88 076	84 165
Sotning	1 225	0
Besiktning/Serviceavtal	1 794	2 777
Yttre skötsel/Snöröjning	51 168	53 312
El, fastighet	34 059	34 871
Uppvärmning	306 812	314 740
Vatten	60 366	69 957
Sophämtning	53 281	54 843
Fastighetsförsäkring	23 137	22 205
Kabel-TV, internet	91 257	100 138
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	50 830	49 044
Reparationer	34 019	33 663
Underhåll	507 306	175 000
Övriga kostnader	11 824	0
	1 315 154	994 715

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	13 195	38 018
Revisionsarvoden	17 250	15 000
Förvaltningsarvode	77 119	56 972
Förbrukningsmateriel	0	891
	107 564	110 881

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvodern	51 000	37 000
Lagstadgad sociala avgifter	14 818	10 421
	65 818	47 421

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	9 588 550	9 588 550
Ingående anskaffningsvärden mark	43 613	43 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 632 163	9 632 163
Ingående avskrivningar	-3 769 440	-3 588 553
Årets avskrivningar	-180 887	-180 887
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 950 327	-3 769 440
Utgående redovisat värde	5 681 836	5 862 723
Taxeringsvärden byggnader	14 486 000	14 486 000
Taxeringsvärden mark	11 400 000	11 400 000
	25 886 000	25 886 000

UM

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	2 619	2 162
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	0	87 588
	2 619	89 750

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,09	2018-03-20	2 263 837	2 375 829
Stadshypotek	1,44	2022-06-30	689 500	0
			2 953 337	2 375 829
Kortfristig del av långfristig skuld			-132 992	-111 992

Om fem års beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 288 377 kronor.

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	7 727 000	7 727 000
	7 727 000	7 727 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna arvoden	21 000	12 000
Upplupna soc.avgifter	6 598	3 770
Upplupna räntekostnader	0	825
Förutbet hyres- och avgiftsint	93 689	73 292
Upplupna uppvärmningskostnader	0	41 933
Upplupna elavgifter	0	6 621
Beräknat arvode revision	16 000	15 000
	137 287	153 441

WJ

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut till styrelsens undertecknande.

Uppsala den 3/5 2018



Mikael Köhler



Magdalena Lind Hammar



Jacob Söderlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/5 2018



Malin Härdell
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Persgården, org. nr 717600-1829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Persgården för år 2017.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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 beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Persgården för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

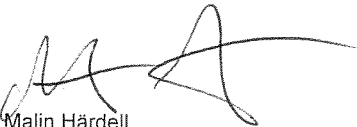
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 4 maj 2018

KPMG AB



Malin Härdell

Auktoriserad revisor