

Brf Persgården

Årsredovisning 2018



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning
för
Brf Persgården

717600-1829

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Persgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen)

Renoveringar:

1992 Stämmar

2004 Energifönster

2006 OVK Ventilationsrensning

2008 Låsbyte

2010 Byte av värmeväxlare

2013 OVK

2017 Ommålning av fönster och lagning av fasadspäckor

2018 OVK, målning tvättstuga och torkrum

Styrelse 2018-01-01 - 2018-05-28		Styrelse 2018-05-28 -2018-12-31
Ordinarie	Mikael Köhler, ordförande Magdalena Lind Hammar, kassör Jacob Söderlund, sekreterare	Mikael Köhler, ordförande Karin Söderström, kassör Jacob Söderlund, sekreterare
Suppleanter:	Jan Karlén Jakob Sennerby	Anton Gavell Lars Nenzén
Revisor	KPMG AB	
Valberedning	Styrelsen	

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.
Styrelsen har under året haft 8 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 260 630 kronor, varav reparationer 32 730 kronor och planerat underhåll 227 900 kronor.

Planerat underhåll avser:

Målning av tvättstuga och torkrum. Målning och lagning av spricka på insida yttervägg samt takfot vid entré 8 B. Byte tvättmaskin. Genomförd OVK. Installation brygga och skydd vid taklucka. Upprättad underhållsplan.

Avtal med Trädgårdsanläggare AB om trädgårdsskötsel har avskaffats. Nytt kontrakt har tecknats med Upplands Boservice AB gällande fastighetsskötsel (inkl. trädgårdsskötsel).

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st).

Antal medlemmar vid årets slut var 63 st (föregående år 64 st)

Årsavgifter

Höjning av årsavgifterna kommer att ske med 2,5% från 2019-01-01.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 275	1 244	1 244	1 243
Resultat efter finansiella poster	-108	-458	-101	73
Soliditet (%)	48,0	49,0	57,0	46,0
Kassalikviditet (%)	122,0	143,0	63,0	95,0
Årsavgift bostäder kr/kvm balansdagen	626	614	614	614
Lån kronor per kvm bostadsyta	1 472	1 541	1 240	2 029
Räntekänslighet	2			

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	137 770	29 005	2 500 033	815 080	-457 810	3 024 078
Disposition av föregående års resultat:			26 000	-483 810	349 170	-108 640
Belopp vid årets utgång	137 770	29 005	2 526 033	331 270	-108 640	2 915 438

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	331 270
årets förlust	-108 640
	222 630

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	40 000
	182 630
	222 630

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 274 941	1 244 068
Övriga rörelseintäkter		8 655	940
Summa rörelseintäkter		1 283 596	1 245 008
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 046 182	-1 315 154
Övriga externa kostnader	4	-98 642	-107 564
Personalkostnader	5	-32 197	-65 818
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-180 887	-180 887
Summa rörelsekostnader		-1 357 908	-1 669 423
Rörelseresultat		-74 312	-424 415
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 328	-33 396
Summa finansiella poster		-34 328	-33 395
Resultat efter finansiella poster		-108 640	-457 810
Resultat före skatt		-108 640	-457 810
Årets resultat		-108 640	-457 810

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 500 949	5 681 836
Summa materiella anläggningstillgångar		5 500 949	5 681 836
Summa anläggningstillgångar		5 500 949	5 681 836
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	10 560
Övriga fordringar	7	2 619	2 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 083	51 681
Summa kortfristiga fordringar		56 702	64 860
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		498 804	476 309
Summa kassa och bank		498 804	476 309
Summa omsättningstillgångar		555 506	541 169
SUMMA TILLGÅNGAR		6 056 455	6 223 005

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		166 775	166 775
Fond för yttre underhåll		2 526 033	2 500 033
Summa bundet eget kapital		2 692 808	2 666 808
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		331 270	815 080
Årets resultat		-108 640	-457 810
Summa fritt eget kapital		222 629	357 270
Summa eget kapital		2 915 438	3 024 078
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	2 687 353	2 820 345
Summa långfristiga skulder		2 687 353	2 820 345
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		132 992	132 992
Leverantörsskulder		217 603	104 058
Skatteskulder		4 475	4 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	98 595	137 287
Summa kortfristiga skulder		453 665	378 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 056 455	6 223 005

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.

Räntekänslighet (%)
Räntebärande skuld den 31 december/redovisad årsavgift

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 199 472	1 176 000
Hyror lokaler	25 128	22 308
Hyror garage och parkeringsplatser	50 341	45 760
	1 274 941	1 244 068

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel/Städning entreprenad	86 626	88 076
Sotning	0	1 225
Besiktning/Serviceavtal	20 991	1 794
Yttre skötsel/Snöröjning	6 020	51 168
El, fastighet	38 998	34 059
Uppvärmning	313 992	306 812
Vatten	62 103	60 366
Sophämtning	55 433	53 281
Fastighetsförsäkring	24 337	23 137
Kabel-TV, internet	95 203	91 257
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	51 666	50 830
Reparationer	32 730	34 019
Underhåll	227 900	507 306
Övriga kostnader	0	11 824
Hissar	30 184	0
	1 046 183	1 315 154

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	24 037	13 195
Revisionsarvoden	16 025	17 250
Förvaltningsarvode	58 580	77 119
	98 642	107 564

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	24 500	51 000
Lagstadgade sociala avgifter	7 697	14 818
	32 197	65 818

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-3 950 327	-3 769 440
Årets avskrivningar	-180 887	-180 887
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 131 214	-3 950 327
Utgående redovisat värde	5 500 949	5 681 836
Taxeringsvärden byggnader	14 486 000	14 486 000
Taxeringsvärden mark	11 400 000	11 400 000
	25 886 000	25 886 000

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	2 619	2 619
	2 619	2 619

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,09	2019-03-20	2 151 845	2 263 837
Stadshypotek	1,44	2022-06-30	668 500	689 500
			2 820 345	2 953 337
Kortfristig del av långfristig skuld			-132 992	-132 992

Om fem års beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 155 385 kronor.

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	7 727 000	7 727 000
	7 727 000	7 727 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna arvoden	11 500	21 000
Upplupna soc.avgifter	3 613	6 598
Förutbet hyres- och avgiftsint	66 046	93 689
Upplupna uppvärmningskostnader	0	0
Uppl kostnad Upplands Boservice	1 035	0
Beräknat arvode revision	16 400	16 000
	98 594	137 287

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

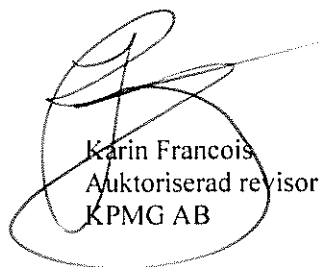
Uppsala den 25/4 - 19


Mikael Köhler


Karin Söderström


Jacob Söderlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 20:e maj 2019


Karin Francois
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Persgården för år 2018.

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 2018 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.

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 revisionssed 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 misstag.

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 avveckla 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Brf Persgården för år 2018 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 revisionssed 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 förlöpande 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.

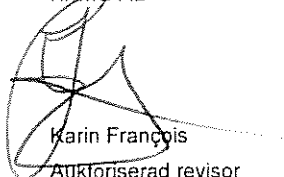
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 överträdelse 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 20 maj 2019

KPMG AB



Karin François
Auktoriserad revisor

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

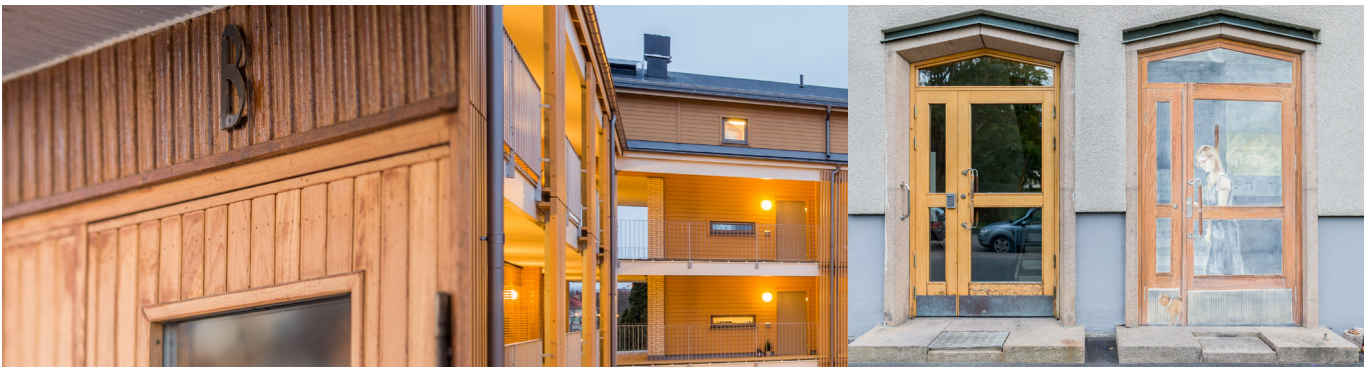
Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se