

# Årsredovisning 2018

**BRF SÄMUND**  
717600-2181

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

*Föreningen har registrerats hos Bolagsverket*

Föreningen registrerades 2005-02-10.

### *Äkta förening*

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

### *Fastigheten*

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 46:5. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 14 bostadsrätter. Till byggnaden för också en garagebyggnad med 5 st garageplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna via Söderberg & Partners försäkringsmäklare.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1 504 kvm. Varav 1 434 kvm avser boarea och 70 kvm avser lokalarea.

### *Lägenhetsfördelning:*

- 1 st 2 rum och kök
- 10 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök
- 2 st vindslägenheter

### *Fastighetens tekniska status*

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1929.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 1 500 000 kr för den närmaste 10-årsperioden.

Så mycket som möjligt av ovanstående kostnad ska täckas av de medel som årligen avsätts till föreningens underhållsfond.

#### Styrelsens sammansättning

Karin Hallin-Lindberg	Ordförande
Mattias Dahlberg	Sekreterare
Fredrik Wärnberg	Ledamot
Kent Hallin	Ledamot
Margareta Sjöberg	Ledamot
Jakob Jerremalm	Suppleant
Rikard Axelsson	Suppleant

#### Valberedning

Per-Uno Svensson och Magnus Tauvon.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två därtill utsedda styrelseledamöter i förening.

#### Revisor

Dag Söderlund Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

#### Utförda historiska underhåll

1992	Nya rörstammar, elledning och badrum.
1992	Renovering av fasad och tak, tätskikt runt källargrund samt målning av fönster och trapphus. Dränering utvändigt. Ny undercentral och elcentral. Ny toalett i källaren.
2001	Grundförstärkning genom pålning.
2010	Riktning av fönster och målning.
2016-2017	Renovering balkongdörrar.
2017	Fasad- och balkongrenovering, högtrycksspolning tak och målning av plåt, bryggor runt skorstenarna, målning av fönster, byte av stuprör.

#### Planerade underhåll

2019 Fönstermålning samt grundförstärkning av mur.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Snöröjning	Skansholmen

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garantiarbeten efter fasadrenoveringen 2017 - fönster, balkonger och dörrar - utfördes under sommaren.

I augusti hade Uppsala ett rejält skyfall och vi fick en översvämning i källardelen mot Vindhems kyrkan.

En vindsröjning som varit på tal under flera år blev av under hösten.

Ett nytt staket sattes upp mot Vindhems kyrkan på kyrkans initiativ. En av våra stora syrener fick tas bort, men kyrkan ersatte den med två nya.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 22 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	802 080	802 075	764 052	764 000
Resultat efter fin. poster	108 317	-2 434 104	60 731	80 366
Soliditet, %	neg	neg	28	27
Kassalikviditet %	235	183	162	197
Yttre fond	807 541	749 841	692 141	611 775
Taxeringsvärde	19 232 000	19 232 000	19 232 000	17 400 000
Bostadsyta, kvm	1 434	1 434	1 434	1 434
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	545	545	519	519
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 499	3 605	1 871	1 928
Genomsnittlig skuldränta, %	1,39	1,30	1,29	2,21

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	122 860	-	-	122 860
Fond, yttre underhåll	749 841	-	57 700	807 541
Balanserat resultat	247 311	-2 434 104	-57 700	-2 244 493
Årets resultat	-2 434 104	2 434 104	108 317	108 317
<b>Eget kapital</b>	<b>-1 314 092</b>	<b>0</b>	<b>108 317</b>	<b>-1 205 775</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 244 493
Årets resultat	<u>108 317</u>
Totalt	<b>-2 136 177</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	57 700
Balanseras i ny räkning	<u>-2 193 877</u>
	<b>-2 136 177</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	802 080	802 075
Rörelseintäkter		60	60
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>802 140</b>	<b>802 135</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-432 734	-2 990 733
Övriga externa kostnader		-41 262	-45 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-149 225	-149 225
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-623 221</b>	<b>-3 185 025</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>178 920</b>	<b>-2 382 890</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 603	-51 214
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-70 603</b>	<b>-51 214</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>108 317</b>	<b>-2 434 104</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>108 317</b>	<b>-2 434 104</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	4	3 145 563	3 281 215
Maskiner och inventarier	5	0	13 573
Pågående projekt		106 250	106 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 251 813</b>	<b>3 401 038</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseorganisationer	6	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 253 813</b>	<b>3 403 038</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 420	0
Övriga fordringar		2 375	1 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 625	22 278
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>30 420</b>	<b>24 004</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		676 473	637 513
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>676 473</b>	<b>637 513</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>706 894</b>	<b>661 517</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 960 707</b>	<b>4 064 554</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		122 860	122 860
Fond för yttre underhåll		807 541	749 841
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>930 402</b>	<b>872 702</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 244 493	247 311
Årets resultat		108 317	-2 434 104
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 136 177</b>	<b>-2 186 793</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 205 775</b>	<b>-1 314 092</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	4 865 900	5 017 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 865 900</b>	<b>5 017 900</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		152 000	152 000
Leverantörsskulder		4 020	75 308
Skatteskulder		2 915	5 106
Övriga kortfristiga skulder		5 210	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		136 437	128 332
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>300 582</b>	<b>360 746</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 960 707</b>	<b>4 064 554</b>



## Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>637 513</b>
Resultat efter finansiella poster	108 317
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	149 225
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>257 541</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 417
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-60 164
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>190 960</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	-152 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-152 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>38 960</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>676 473</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Sämund 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:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %

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 1 337 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

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

### Not 2, Nettoomsättning

	2018	2017
Hysesintäkter, p-platser	17 580	17 575
Tvättstugeavgifter	2 520	2 520
Årsavgifter, bostäder	781 980	781 980
<b>Summa</b>	<b>802 080</b>	<b>802 075</b>

<b>Not 3, Driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	4 150	5 829
El	22 566	20 841
Fastighetsförsäkringar	39 566	36 616
Fastighetsskatt	21 038	20 730
Fjärrvärme	226 775	220 158
Kabel-TV	23 928	23 553
Planerade underhåll	0	2 600 357
Reparationer	22 267	4 086
Sophämtning	12 767	12 765
Vatten	39 507	34 920
Övriga fastighetskostnader	20 169	10 878
<b>Summa</b>	<b>432 734</b>	<b>2 990 733</b>

<b>Not 4, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>6 069 975</b>	<b>6 069 975</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>6 069 975</b>	<b>6 069 975</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 788 760</b>	<b>-2 653 108</b>
Årets avskrivning	-135 652	-135 652
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 924 412</b>	<b>-2 788 760</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>3 145 563</b>	<b>3 281 215</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 807</i>	<i>15 807</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	10 473 000	10 473 000
Taxeringsvärde mark	8 759 000	8 759 000
<b>Summa</b>	<b>19 232 000</b>	<b>19 232 000</b>

**Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande**

Bostäder:	19 000 000	19 000 000
Lokaler:	232 000	232 000

<b>Not 5, Maskiner och inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	95 221	95 221
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	95 221	95 221
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-81 648	-68 075
Avskrivningar	-13 573	-13 573
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-95 221	-81 648
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>0</u>	<u>13 573</u>

<b>Not 6, Andelar i intresseorganisationer</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Insats SBC	2 000	2 000
<b>Summa</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

<b>Not 7, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2019-11-25	1,17 %	1 254 200	1 304 200
Swedbank	2023-11-24	1,70 %	1 241 700	1 291 700
Swedbank	2022-06-22	1,65 %	2 522 000	2 574 000
<b>Summa</b>			<b>5 017 900</b>	<b>5 169 900</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>152 000</i>	<i>152 000</i>

<b>Not 8, Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	5 847 000	5 847 000
<b>Summa</b>	<b>5 847 000</b>	<b>5 847 000</b>

## Underskrifter

Uppsala, 2019 - 03 - 06  
Ort och datum

Karin Hallin Lindberg

Karin Hallin-Lindberg  
Ordförande

Fredrik Wärnberg

Fredrik Wärnberg  
Ledamot

Margareta Sjöberg

Margareta Sjöberg  
Ledamot

Mattias Dahlberg

Mattias Dahlberg  
Sekreterare

Kent Hallin

Kent Hallin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 03 - 06

Dag Söderlund

Dag Söderlund  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

för

### **Bostadsrättsföreningen Sämund, org nr 717600-2181**

Undertecknad av föreningsstämma därtill utsedd har granskat föreningens räkenskaper för året 2018.

Räkenskaperna har befunnits vara i mycket god ordning och årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.

Jag tillstyrker

att årsstämman fastställer de framlagda resultat- och balansräkningarna

att årsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 6 mars 2019



Dag Söderlund