

Årsredovisning för Brf Sandstenen 2018

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sandstenen registrerades 1959.04.10. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring.

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

3 rum och kök	30 st
4 rum och kök	18 st
5 rum och kök	6 st
Total bostadsarea uppgår till	4 778 m ²
Total lokalarea uppgår till	310 m ²
Total tomtarea uppgår till	10 747 m ²

Föreningen äger fastigheten Eriksberg 23:3 med gatadressen Granitvägen 16-18 i Uppsala kommun. Byggnaderna är uppförda 1960, värdeår 1960.

Föreningens säte är Uppsala.

På fastigheten finns 2 flerbostadshus i 3 våningar. På fastigheten finns dessutom 31 st garage och 22 st parkeringsplatser varav 11 med motorvärmare.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Omläggning av tak/tilläggsisolering av vindar	1981/1982
Renovering av balkonger	1987
Tilläggsisolering samt ny fasad	1987
Elstambyte	1998
Rörstambyte	1998
Soprum nybyggnation	1998
Installation av portlås	2001
Fönsterrenovering	2007/2008
En 15-årig underhållsplan har tagits fram	2012
Säkerhetsdörrar	2013
Tilläggsisolering på vindarna	2013

RR 7A
PAZ GB

Tilläggsbelysning fasad, portar och vindar	2013
Ommålning och reparation tvättstugor	2013
Inrättande av träningsrum (f.d. målrummet)	2013
Säkerhetsportar källare samt till trapphus	2014
Byte garageportar från slagportar till fjärrstyrda vipportar	2014
OVK-besiktning	2014
Ny OVK-besiktning med efterföljande åtgärder	2015
Självrensande lövsilar på stuprör	2015
Målning stuprörsanslutningar	2015
Avgasare	2017
Skyddsrum	2017
Radonmätning	2017
Spolning och filmning av avloppsanslutningar	2018

Styrelsen

För tiden 1 jan-10 april 2018

Per Hazell	ordförande
Görel Bylund	ledamot
Marko Mettiäinen	ledamot
Asya Uhlås	ledamot
Ingegerd Runesson	ledamot
Mikael Wagner	suppl
Angelica Sigge	suppl

För tiden 10 april-31 dec 2018

Per Hazell	ordförande
Görel Bylund	ledamot
Peter Hedsén	ledamot
Asya Uhlås	ledamot
Karin Runeborn	ledamot
Mikael Wagner	suppleant
Angelica Sigge	suppleant

Asya Uhlås lämnade styrelsen under våren 2018. Vid kommande föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Per Hazell, Görel Bylund, Mikael Wagner och Angelica Sigge.

Revisorer

Gunvor Lindahl	Rönninge Ekonomi	Extern revisor
Olav Mäepea		Intern revisor

Valberedning

Paula Knutsson
Inger Nilsson

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-10.
Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Anställda

Föreningen har under året haft en anställd, vicevärd Ruth Logren.

Avtal

PD Miljövårdsservice & Förvaltning AB har ansvarat för fastighetsskötsel och städning.
Föreningen har ett serviceavtal för lås- och nyckelhantering med Certego (f.d. Swesafe).
Föreningen har elavtal med Telge Energi (fram till 2018-12-31).
Föreningen har jouravtal med Bravida.
Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen, lägenhetsförteckning, överlåtelsehantering och avisering.

RR PHZ
GB
GA

Överlåtelse och medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 st överlåtit.
Antal medlemmar vid årets början var 75 st, under året har 4 st nya medlemmar tillkommit och 3 st medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 76 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt paragraf 12 i föreningens stadgar.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll och reparationer uppgår till 106 548 kr.
De största åtgärderna under året har varit:

PD Miljövårdsservice, diverse reparationer tex dörrar, lås, ventilation mm	61 794 kr
Uppsala elektriska lindareverkstad, reparationer i tvättstugor	17 782 kr
Relita skadeservice, dagvattenbrunnar, avfall mm	13 870 kr
Spolpatrullen AB, spolning och filmning av avloppsanslutningar	4 700 kr

Avgiftsändringar

Under 2018 har årsavgifterna varit oförändrade

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 661	2 666	2 638	2 608
Resultat efter finansiella poster (tkr)	404	356	371	123
Balansomslutning (tkr)	7 573	7 535	7 403	7 382
Soliditet (%)	29,1%	23,9%	19,5%	14,6%
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	513	513	513	503
Bankskuld per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 013	1 076	1 139	1 201
Räntekänslighet (%)	2	2	2	2

Definition av nyckeltal

Soliditet – eget kapital / balansomslutningen

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta – årsavgiften för bostadsrätter i dec*12 / kvm bostadsrättsyta

Bankskuld per kvm bostadsrättsyta – föreningens totala lån den 31 dec / kvm bostadsrättsyta

Räntekänslighet - räntebärande skuld 31 dec / redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1% enhet motsvarar 2% ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.

Verksamheten under året

Föreningen har uppdaterat ordningsreglerna.

Avloppsledningarna från föreningens byggnader till kommunens avloppsledning har spolats och filmats för att inspektera funktion.

Översyn av yttertakens funktion.

Uppfräschning av bastu och motionsrum i 16-huset.

Döda granar har avverkats på föreningens gårdar.

Uppgradering av föreningens hemsida är påbörjad.

Planerad verksamhet

Byta ut VVC-ventiler enligt underhållsplan.

Reparation av yttertaken.

Uppgradera föreningens underhållsplan.

Översyn av porttelefonerna/kodlåsen

PH
RR
PHZ
GB
AM

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde eller taxeringsvärde.

Föreningen har en underhållsplan mot vilken åtgärder kontinuerligt stäms av. Föreningen planerar att uppgradera underhållsplanen under 2019.

Föreningen har under året amorterat 300 000 kr (5,8%) av föreningens ingående skuld 2018.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	468 990	384 896	592 636	355 940
Disposition av 2018 års resultat		195 500	160 440	-355 940
Årets resultat				404 247
Belopp årets utgång	<u>468 990</u>	<u>580 396</u>	<u>753 076</u>	<u>404 247</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	404 247
Balanserat resultat	<u>753 076</u>
	1 157 323

Styrelsen föreslår att:

Till fonden för yttre underhåll avsättes	195 500
Från fonden för yttre underhåll återföres	0
Till balanserat resultat överföres	<u>961 823</u>
	1 157 323

ER
AMPHZ
GB

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2018</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2017</u>	
Årsavgifter, bostäder	2 449 764			2 449 764	
Hysesintäkter	210 951	2 660 715	1	215 125	2 664 889
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		120			976
SUMMA INTÄKTER		<u>2 660 835</u>			<u>2 665 865</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-1 497 061		2	-1 391 138	
Administrationskostnader	-82 890			-80 476	
Fastighetsavgift/fastighetskatt	-84 028	-1 663 979	3	-82 840	-1 554 454
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Löpande underhåll	-106 548			-207 425	
Planerat underhåll	0	-106 548		-65 928	-273 353
Personalkostnader		-101 927	4		-95 694
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader	-320 751		5	-320 751	
Inventarier	0	-320 751	6	0	-320 751
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		<u>-2 193 205</u>			<u>-2 244 252</u>
RÖRELSERESULTAT		467 630			421 613
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	0			1	
Räntekostnader	-63 383	-63 383		-65 675	-65 674
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		404 247			355 939
ÅRETS RESULTAT		<u>404 247</u>			<u>355 939</u>

FN
 OM PAZ
 G CB
 RR

BALANSRÄKNING

	<u>2018</u>		<u>Not</u>	<u>2017</u>	
<u>TILLGÅNGAR</u>					
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader	4 349 887		5	4 670 638	
Mark	1 521 000			1 521 000	
Inventarier	0	5 870 887	6	0	6 191 638
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Avgifts- och hyresfordringar	-13 568			0	
Övriga fordringar	337			344	
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	77 631	64 400	7	75 232	75 576
Kassa och bank		1 637 993			1 267 502
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 573 280</u>			<u>7 534 716</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatsskapital	468 990			468 990	
Underhållsfond	580 396	1 049 386		384 896	853 886
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	753 075			592 636	
Årets resultat	404 247	1 157 322		355 940	948 576
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		4 540 000	8		4 840 000
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	300 000		8	300 000	
Leverantörsskulder	263 094			318 756	
Egna skatteskulder	3 061			6 913	
Personalens källskatt	25 367			23 568	
Sociala avgifter	17 356			17 124	
Upplupna kostnader	13 044			13 419	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	204 650	826 572	9	212 474	892 254
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>7 573 280</u>			<u>7 534 716</u>

aa
PR
PHZ
GB
LR

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Huvudindelningen är byggnader och mark. Byggnaderna består av ett antal komponenter, se uppdelning not 5. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnader	100 år	1,0%
Stamrenovering	40 år	2,6%
Sophus/soprum	20 år	5,0%
Fönsterrenovering	25 år	4,0%
Säkerhetsdörrar	25 år	2,5%

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Hyresintäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hyror garage	151 725	153 425
Hyror parkeringar	37 626	38 600
Hyra förråd	21 600	23 100
SUMMA	<u>210 951</u>	<u>215 125</u>

Handwritten signatures and initials:
PH
PHZ
GB
KR

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel	140 064	137 184
Övriga fastighetskostnader	56 378	15 143
Trädgård	4 823	4 318
Städ	137 760	134 940
Obligatoriska besiktningar	2 649	2 634
Serviceavtal	10 837	10 453
El	120 608	100 779
Värme	637 439	642 043
Vatten	123 902	105 049
Sophämtning	75 066	72 511
Försäkring	50 283	43 665
Kabel-TV	74 192	73 031
Förbrukningsinventarier	14 604	0
Revisionsarvode	6 875	7 125
Övriga förvaltningskostnader	<u>41 581</u>	<u>42 263</u>
SUMMA	<u>1 497 061</u>	<u>1 391 138</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1960 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2017 uppgick till maximalt 1.315 kr/lgh och för 2018 maximalt 1.337 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Under året har föreningen haft 1 deltidsanställd vicevärd.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	51 001	51 000
Arvode till internrevisor	3 570	3 570
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	<u>30 000</u>	<u>24 000</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	84 571	78 570
Sociala avgifter	<u>17 356</u>	<u>17 124</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>101 927</u>	<u>95 694</u>

NOT NR 5

Eriksberg 23:3

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Taxeringsvärde:	65 183 000	65 183 000
Byggnadsvärde	37 663 000	37 663 000
Markvärde	<u>27 520 000</u>	<u>27 520 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>65 183 000</u>	<u>65 183 000</u>

DM *RR* *PHZ*
PH *CB*
L

NOT NR 6

Inventarier

Bokfört värde:	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inventarier	143 375	143 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-143 375	-143 375
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-143 375	-143 375
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>0</u>	<u>0</u>

NOT NR 7

Förutb. kostnader/uppl. intäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Förutbetalda försäkringspremier	52 224	50 283
Returpappercentralen	2 745	2 745
Comhem	19 480	19 077
Certego	<u>3 182</u>	<u>3 127</u>
SUMMA	<u>77 631</u>	<u>75 232</u>

NOT NR 8

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank	2019.01.28	1,042%	900 000
Swedbank	2020.11.25	1,47%	2 000 000
Swedbank	2019.03.28	1,363%	1 940 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>4 840 000</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-300 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>4 540 000</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2023.12.31			3 940 000

NOT NR 9

Upplupna kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Upplupen räntekostnad	6 544	6 919
Upplupna revisionsarvoden	6 500	6 500
Upplupet vicevärdsarvode	0	0
Upplupet styrelsesarvode	0	0
Upplupna sociala avgifter	0	0
Upplupet internt revisionsarvode	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>13 044</u>	<u>13 419</u>

Dec PHZ
PH BB
RR

NOT NR 10

Ställda säkerheter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsinteckningar	14 350 000	14 350 000

NOT NR 11

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Uppsala den 28/2 2019

Per Hazell

Görel Bylund

Karin Runeborn

Peter Hedsén

REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits den

11/3 2019

Gunvor Lindahl
Extern revisor

Olav Mäepea
Intern revisor

Py
PAZ

