Brf Sandstenen

Årsredovisning 2019

MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning
för
Brf Sandstenen
2019

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019

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 m²
Total lokalarea uppgår till	310 m²
Total tomtarea uppgår till	10 747 m²

Föreningen äger fastigheten Eriksberg 23:3 med gatuadressen 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

Tilläggsbelysning fasad, portar och vindar	2013
Ommålning och reparation tvättstugor	2013
Inrättande av träningsrum (f.d. målarrummet)	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
Avluftare för värmesystemet	2017
Skyddsrum - åtgärdat efter besiktning	2017
Radonmätning	2017
Spolning och filmning av avloppsanslutningar	2018
Tätning plåttak o isolering mot taknock 16 & 18-huset	2019
Byte elmotor till fläkten i 16 A & B	2019
Byte av VVC-ventiler	2019

Styrelsen

För tiden 1 jan-10 april 2019	
Per Hazell	ordförande
Görel Bylund	ledamot
Peter Hedsén	ledamot
Karin Runeborn	ledamot
Mikael Wagner	suppl
Angelica Sigge	suppl

För tiden 10 april-31 dec 2019	
Olav Mäepea	ordförande
Karin Runeborn	ledamot
Peter Hedsén	ledamot
Tommy Bergström	ledamot
Erika Dröscher	ledamot
Leena Wiskari	suppleant
Maria Pörnull	suppleant

Vid kommande föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Karin Rundborn och Peter Hedsén, Leena Wiskari och Maria Pörnull.

Revisorer

Gunvor Lindahl	Rönninge Ekonomi	Extern revisor

Valberedning

Paula Knutsson
Per Hazell

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-10.
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 Bodens Energi (fram till 2021).
Föreningen har jouravtal med Bravida.
Mediator har anlitats för den ekonomiska förvaltningen, lägenhetsförteckning, överlåtelsehantering och avisering.

Överlåtelser och medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året 4 st överlåtits.
Antal medlemmar vid årets början var 76 st, under året har 7 st nya medlemmar tillkommit och 5 st medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 78 st.

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

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll och reparationer uppgår till 301 054 kr.
De största åtgärderna under året har varit:

PD Miljövårdsservice, diverse reparationer tex dörrar, lås, ventilation mm	22 385 kr
Uppsala elektriska lindareverkstad, reparationer i tvättstugor	21 803 kr
Evelko, byte av filter, ventiler och fläktar	102 353 kr
TSS Tak & lösullisolering, tätning och isolering av tak	126 000 kr

Avgiftsändringar

Under 2019 har årsavgifterna varit oförändrade

Ekonomi, jämförelsetal

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 657	2 661	2 666	2 638
Resultat efter finansiella poster (tkr)	160	404	356	371
Balansomslutning (tkr)	7 469	7 573	7 535	7 403
Soliditet (%)	29,5%	29,1%	23,9%	19,5%
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	513	513	513	513
Bankskuld per kvm bostadsrättsyta (kr)	950	1 013	1 076	1 139
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

Takrenovering 16 & 18 huset. Tätning plåttak samt isolering mot taknock på vinden (TSS tak).

Byte av fläktmotor i 16 A & B (Uppsala VVS).

Reparation av stödmur vid 18 E (PD förvaltning).

Utbyte av VVC-ventiler (Evelko).

Ny energideklaration (Energikontroll).

Nya pallkragar för odling samt byte av sand i sandlådan i lekparken.

Planerad verksamhet

Målning av hängrännor, stuprör och vindskivor.

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 har under året amorterat 300 000 kr (6,2%) av föreningens ingående skuld 2019.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	468 990	580 396	753 076	404 247
Disposition av 2018 års resultat		195 500	208 746	-404 247
Årets resultat				159 765
Belopp årets utgång	468 990	775 896	961 822	159 765

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	159 765
Balanserat resultat	961 822
	1 121 587

Styrelsen föreslår att:

Till fonden för yttre underhåll avsättes	246 900
Från fonden för yttre underhåll återföres	0
Till balanserat resultat överföres	874 687
	1 121 587

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

Nettoomsättning	2019		Not	2018	
Årsavgifter, bostäder	2 449 764			2 449 764	
Hyresintäkter	206 952	2 656 716	1	210 951	2 660 715
Övriga rörelseintäkter					
Övriga intäkter		180			120
SUMMA INTÄKTER		2 656 896			2 660 835

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning					
Driftskostnader	-1 540 420		2	-1 497 061	
Administrationskostnader	-85 376			-82 890	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-87 308	-1 713 104	3	-84 028	-1 663 979
Reparation och underhållskostnader					
Löpande underhåll	-85 179			-106 548	
Planerat underhåll	-215 875	-301 054		0	-106 548
Personalkostnader		-102 859	4		-101 927
Avskrivningar, materiella tillgångar					
Byggnader	-311 841		5	-320 751	
Inventarier	0	-311 841	6	0	-320 751
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 428 858			-2 193 205
RÖRELSERESULTAT		228 038			467 630
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter	0			0	
Räntekostnader	-68 273	-68 273		-63 383	-63 383
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		159 765			404 247
ÅRETS RESULTAT		159 765			404 247

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2019		Not	2018	
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	4 038 046		5	4 349 887	
Mark	1 521 000			1 521 000	
Inventarier	0	5 559 046	6	0	5 870 887
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Avgifts- och hyresfordringar	0			-13 568	
Övriga fordringar	59 621			337	
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	78 919	138 540	7	77 631	64 400
Kassa och bank		1 771 082			1 637 993
SUMMA TILLGÅNGAR		7 468 668			7 573 280

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital					
Insatsskapital	468 990			468 990	
Underhållsfond	775 896	1 244 886		580 396	1 049 386
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	961 822			753 075	
Årets resultat	159 765	1 121 587		404 247	1 157 322
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		4 240 000	8		4 540 000
Kortfristiga skulder					
Kortfristig skuld till kreditinst.	300 000		8	300 000	
Leverantörsskulder	343 778			263 094	
Egna skatteskulder	3 785			3 061	
Personalens källskatt	0			25 367	
Sociala avgifter	0			17 356	
Upplupna kostnader	15 431		9	13 044	
Förskottsinbetalda hyror/avg	199 201	862 195		204 650	826 572
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		7 468 668			7 573 280

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	1,0%
Stamrenovering	2,6%
Sophus/soprum	5,0%
Fönsterrenovering	4,0%
Säkerhetsdörrar	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**

	2019	2018
Hyror garage	147 302	151 725
Hyror parkeringar	38 050	37 626
Hyra förråd	21 600	21 600
SUMMA	206 952	210 951

NOT NR 2 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	143 664	140 064
Övriga fastighetskostnader	37 150	56 378
Trädgård	8 875	4 823
Städ	141 312	137 760
Obligatoriska besiktningar	15 610	2 649
Serviceavtal	10 460	10 837
El	112 820	120 608
Värme	639 369	637 439
Vatten	141 086	123 902
Sophämtning	81 870	75 066
Försäkring	52 224	50 283
Kabel-TV	75 806	74 192
Förbrukningsinventarier	1 399	14 604
Revisionsarvode	6 875	6 875
Övriga förvaltningskostnader	47 650	41 581
Advokatkostnad	24 250	0
SUMMA	1 540 420	1 497 061

NOT NR 3 Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1960 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2018 uppgick till maximalt 1.337 kr/lgh och för 2019 maximalt 1.377 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.

	2019	2018
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	60 000	51 001
Arvode till internrevisor	0	3 570
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	30 000	30 000
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	90 000	84 571
Sociala avgifter	12 859	17 356
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	102 859	101 927

NOT NR 5 Eriksberg 23:3

	2019	2018
Taxeringsvärde:	82 295 000	65 183 000
Byggnadsvärde	43 663 000	37 663 000
Markvärde	38 632 000	27 520 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	82 295 000	65 183 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	81 000 000	64 000 000
Lokaler	1 295 000	1 183 000

Bokfört värde:	2019	2018
Byggnader	4 979 000	4 979 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 686 155	-4 636 365
Årets avskrivningar	-49 790	-49 790
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 735 945	-4 686 155
Utgående restvärde enligt plan	243 055	292 845
Stamrenovering 1998	6 714 662	6 714 662
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 117 413	-3 942 832
Årets avskrivningar	-174 581	-174 581
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 291 994	-4 117 413
Utgående restvärde enligt plan	2 422 668	2 597 249
Sophus/soprum 1998	180 583	180 583
Ingående ackumulerade avskrivningar	-180 464	-171 435
Årets avskrivningar	-119	-9 029
Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 583	-180 464
Utgående restvärde enligt plan	0	119

	2019	2018
Fönsterrenovering 2007/2008	1 000 000	1 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-440 000	-400 000
Årets avskrivningar	-40 000	-40 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-480 000	-440 000
Utgående restvärde enligt plan	520 000	560 000
Säkerhetsdörrar 2013	1 183 780	1 183 780
Ingående ackumulerade avskrivningar	-284 106	-236 755
Årets avskrivningar	-47 351	-47 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-331 457	-284 106
Utgående restvärde enligt plan	852 323	899 674
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	4 038 046	4 349 887

NOT NR 6 Inventarier

Bokfört värde:	2019	2018
Inventarier	143 375	143 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-143 375	-143 375
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-143 375	-143 375
Utgående restvärde enligt plan	0	0
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	0	0

NOT NR 7 Förutb. kostnader/uppl. intäkter

	2019	2018
Förutbetalda försäkringspremier	54 984	52 224
Returpappercentralen / Telia	1 282	2 745
Comhem	19 417	19 480
Certego	3 236	3 182
SUMMA	78 919	77 631

NOT NR 8 Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Swedbank	2023-01-25	1,43%	1 827 500
Swedbank	2020-11-25	1,47%	2 000 000
Swedbank	2020-01-28	1,485%	712 500
SUMMA FASTIGHETSLÅN			4 540 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-300 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			4 240 000
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2024.12.31			3 640 000

NOT NR 9 Upplupna kostnader

	2019	2018
Upplupen räntekostnad	8 931	6 919
Upplupna revisionsarvoden	6 500	6 500
Upplupet vicevärdsarvode	0	0
Upplupet styrelsesarvode	0	0
Upplupna sociala avgifter	0	0
Upplupet internt revisionsarvode	0	0
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	15 431	13 419

ED KR

NOT NR 10

Ställda säkerheter

	2019	2018
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 2012 2020

Olav Mäepea

Karin Runeborn

Peter Hedsén

Tommy Bergström

Erika Dröscher

REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits den 8/3 2020

Gunvor Lindahl
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Sandstenen

Org nr 717600-3163

Undertecknad har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sandstenen för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna samt förvaltningen och för att årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att revisionen ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagen i övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 8 mars 2020

Gunvor Lindahl
Extern revisor

Brf Sandstenen
Budgetförslag 2020

	Rambudget 2022	Rambudget 2021	BUDGET 2020	Budget 2019	Utfall 2019	Avvikelse budg/utf
Hyresintäkter garage	153 000	153 000	153 000	147 900	147 302	-598
Hyresintäkter parkering	38 400	38 400	38 400	38 400	38 050	-350
Hyresintäkter förråd	27 000	27 000	27 000	23 400	21 600	-1 800
Årsavgifter bostäder	2 449 764	2 449 764	2 449 764	2 449 764	2 449 764	0
Summa huvudintäkter	**2 668 164**	**2 668 164**	**2 668 164**	**2 659 464**	**2 656 716**	**-2 748**
Övriga ersättningar och intäkter	0	0	0	0	180	180
Summa övriga intäkter	**0**	**0**	**0**	**0**	**180**	**180**
Summa intäkter	**2 668 164**	**2 668 164**	**2 668 164**	**2 659 464**	**2 656 896**	**-2 568**
Fastighetsskötsel, entreprenad	157 013	152 440	148 000	144 300	143 664	636
Fastighetsskötsel, extra tjänster	26 523	25 750	25 000	30 000	37 150	-7 150
Trädgård	5 305	5 150	5 000	10 000	8 875	1 125
Städ	154 467	149 968	145 600	141 900	141 312	588
Obligatoriska besiktningar	0	0	0	14 000	15 610	-1 610
Serviceavtal	12 899	12 285	11 700	11 900	10 460	1 440
El, fastighet	109 589	104 370	99 400	139 000	112 820	26 180
Uppvärmning	693 211	684 653	676 200	657 500	639 369	18 131
Vatten	181 361	172 725	164 500	144 500	141 086	3 414
Sophämtning	109 485	106 296	103 200	78 000	81 870	-3 870
Fastighetsförsäkringar	57 661	54 915	52 300	51 800	52 224	-424
Kabel-TV, internet	82 856	80 443	78 100	76 500	75 806	694
Förbrukningsinventarier och telefon	5 000	5 000	5 000	15 000	5 245	9 755
Revisionsarvoden	7 532	7 313	7 100	7 100	6 875	225
Övriga förvaltningskostnader	42 436	41 200	40 000	35 000	43 804	-8 804
Advokatkostnader	0	0	0	0	24 250	-24 250
Driftskostnader	**1 645 337**	**1 602 508**	**1 561 100**	**1 556 500**	**1 540 420**	**16 080**
Redovisningstjänster	93 359	90 640	88 000	85 400	85 376	24
Fastighetsavgift/-skatt	94 000	91 950	89 700	88 600	87 308	1 292
Summa fastighetsförvaltning	**1 832 696**	**1 785 098**	**1 738 800**	**1 730 500**	**1 713 104**	**17 396**
Reparationer/Löpande underhåll	54 000	54 000	54 000	55 000	85 179	-30 179
Planerat underhåll	0	0	50 000	190 000	215 875	-25 875
Summa reparation och underhållskost	**54 000**	**54 000**	**104 000**	**245 000**	**301 054**	**-56 054**
Arvode vicevärd	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	0
Styrelsearvoden	60 000	60 000	60 000	51 000	60 000	-9 000
Revisionsarvode (internrevisor)	0	0	0	3570	0	3 570
Lagstadgade arb.giv.avg.	18 900	18 900	18 900	18 000	12 859	5 141
Summa personalkostnader	**108 900**	**108 900**	**108 900**	**102 570**	**102 859**	**-289**
Avskrivningar	311 841	311 841	311 841	311 841	311 841	0
Räntekostnader	54 400	59 000	63 000	63 700	68 273	-4 573
Kapitalkostnader/avskrivningar	**366 241**	**370 841**	**374 841**	**375 541**	**380 114**	**-4 573**
Summa kostnader	**2 361 837**	**2 318 839**	**2 326 541**	**2 453 611**	**2 497 131**	**-43 520**
Periodens resultat	**306 327**	**349 326**	**341 623**	**205 853**	**159 765**	
Avsättning yttre reparationsfond	246 900	246 900	246 900	195 500	195 500	
Resultat efter avsättning fond	**59 427**	**102 426**	**94 723**	**10 353**	**-35 735**	