

Årsredovisning 2018/2019

BRF PUNKTSNURRAN
717600-2801

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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 bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1960-08-24.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sala Backe 11:1 på adressen Källparksgatan 12 i Uppsala. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 107 bostadsrätter om totalt 6 598 kvm och 14 lokaler om 0 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

Styrelsens sammansättning

Peter Falk	Ordförande
Alf Peter Karlsson	Ledamot
Birgitta Bylesjö	Ledamot
Birgitta Nordfeldt	Ledamot
Calle Rönnbäck	Ledamot
Jens Ewertsson	Suppleant
Svante Adolfsson	Suppleant
Hanna Ericsson	Suppleant

Valberedning

Brit-Marie Karlsson och Lena Person Holma.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Åsa Gunilla Eneroth	Revisor	
Karin Fredriksson	Revisor	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1998	Stamreovering
2004	Fastighetsnät och bredband
2005	Säkerhetsdörrar till alla lgh samt trappuppgångar
2006/2007	Fönsterreovering
2009	Gårdsreovering
2010/2011	Byte av garageportar
2012/2013	Tak och fasader
2014/2015	Bastureovering samt OVK-besiktning
2017/2018	Omfattande fönsterreovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	UBC Teknisk Förvaltning AB
Trappstädning	CK Hem & Trädgårdsservice
Kabel-TV	Com Hem
Bredband	Bredband2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Genomgång och utbyte av el i fastigheterna och lägenheterna
Genomgång och bl.a. utbyte av radiatorer i fastigheterna och lägenheterna
Energideklaration
Stampolning
Färdigställande av ett nytt gym
Genomgång av trädgårdarna och bl.a. plantering av en ny häck.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 139 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 137 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 004 300	4 050 060	4 033 314	3 672 933
Resultat efter fin. poster	-5 726 289	-6 908 024	198 662	245 734
Soliditet, %	-59	-29	19	18
Yttre fond	1 445 171	1 303 971	1 162 771	1 021 571
Taxeringsvärde	71 439 000	56 394 000	56 394 000	56 394 000
Bostadsyta, kvm	6 597	6 597	6 597	6 597
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	512	517	512	470
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 547	2 638	1 728	1 728
Genomsnittlig skuldränta, %	1,53	1,80	3,80	3,20
Belåningsgrad, %	219,28	156,83	98,80	95,15

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-06-30
Insatser	765 200	-	-	765 200
Fond, yttre underhåll	1 303 971	-	141 200	1 445 171
Uppskrivningsfond	-6 800	-	-	-6 800
Balanserat resultat	758 964	-6 908 024	-141 200	-6 290 259
Årets resultat	-6 908 024	6 908 024	-5 726 289	-5 726 289
Eget kapital	-4 086 688	0	-5 726 289	-9 812 977

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 290 259
Årets resultat	-5 726 289
Totalt	-12 016 549

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	141 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 445 171
Balanseras i ny räkning	-10 712 578
Totalt	-12 016 549

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

Resultaträkning

	Not	2018-07-01 - 2019-06-30	2017-07-01 - 2018-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 004 300	4 051 080
Rörelseintäkter		36 437	54 101
Summa rörelseintäkter		4 040 737	4 105 181
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-8 496 002	-9 878 655
Övriga externa kostnader	8	-279 901	-213 802
Personalkostnader	9	-148 666	-117 596
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-530 296	-544 757
Summa rörelsekostnader		-9 454 866	-10 754 811
Rörelseresultat		-5 414 128	-6 649 630
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-312 204	-258 394
Summa finansiella poster		-312 161	-258 394
Resultat efter finansiella poster		-5 726 289	-6 908 024
Årets resultat		-5 726 289	-6 908 024

Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	10 671 137	11 095 037
Maskiner och inventarier	12	700 810	536 260
Summa materiella anläggningstillgångar		11 371 947	11 631 297
Summa anläggningstillgångar		11 371 947	11 631 297
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		350 054	0
Övriga fordringar	13	26 453	32 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	343 118	341 405
Summa kortfristiga fordringar		719 625	373 843
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 547 491	2 013 771
Summa kassa och bank		4 547 491	2 013 771
Summa omsättningstillgångar		5 267 116	2 387 615
Summa tillgångar		16 639 063	14 018 912

Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		765 200	765 200
Uppskrivningsfond		-6 800	-6 800
Fond för yttre underhåll		1 445 171	1 303 971
Summa bundet eget kapital		2 203 571	2 062 371
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 290 259	758 964
Årets resultat		-5 726 289	-6 908 024
Summa fritt eget kapital		-12 016 549	-6 149 059
Summa eget kapital		-9 812 977	-4 086 688
Avsättningar			
Avsättningar		62 068	62 068
Summa avsättningar		62 068	62 068
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	23 400 000	17 400 000
Summa långfristiga skulder		23 400 000	17 400 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 191 673	187 779
Skatteskulder		13 510	9 716
Övriga kortfristiga skulder		12 876	20 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	771 914	425 365
Summa kortfristiga skulder		2 989 973	643 532
Summa eget kapital och skulder		16 639 063	14 018 912

Kassaflödesanalys

	2018-07-01 - 2019-06-30
Likvida medel vid årets början	2 013 771
Resultat efter finansiella poster	-5 726 289
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	530 296
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-5 195 993
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-345 782
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 346 441
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-3 195 335
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-270 946
Kassaflöde från investeringar	-270 946
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 000 000
Årets kassaflöde	2 533 719
Likvida medel vid årets slut	4 547 491

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Punktsnurren 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1-5 %
Maskiner och inventarier	5-10 %

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 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2018/2019	2017/2018
Andrahandsuthyrning	16 227	10 576
Hysesintäkt bredband	103 677	103 680
Hysesintäkt kabel-tv	101 085	101 088
Hysesintäkter, bostäder	183 660	228 320
Hysesintäkter, p-platser	222 625	224 880
Årsavgifter, bostäder	3 376 426	3 381 516
Övriga intäkter	37 037	55 121
Summa	4 040 737	4 105 181

Not 3, Fastighetsskötsel	2018/2019	2017/2018
Besiktning och service	82 447	39 893
Fastighetsskötsel	309 859	269 188
Snöskottning	6 750	0
Städning	215 827	192 863
Trädgårdsarbete	9 846	0
Övrigt	10 954	39 935
Summa	635 683	541 879

Not 4, Reparationer	2018/2019	2017/2018
Reparationer	1 127 977	70 151
Summa	1 127 977	70 151

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Elstammar	4 688 310	0
gymm	0	0
stammspolning	107 500	0
Övrigt	0	7 305 687
Summa	4 795 810	7 305 687

Not 6, Taxebundna kostnader	2018/2019	2017/2018
Fastighetsel	130 633	163 420
Sophämtning	139 631	106 128
Uppvärmning	979 124	1 042 509
Vatten	166 502	141 862
Summa	1 415 890	1 453 919

Not 7, Övriga driftskostnader	2018/2019	2017/2018
Bredband	107 004	107 355
Fastighetsförsäkringar	131 018	125 192
Fastighetsskatt	159 106	153 673
Kabel-TV	123 514	120 800
Summa	520 642	507 020

Not 8, Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
Arvode ekonomisk förvaltning	113 668	102 592
Datakommunikation	1 772	475
Extrarebitering förvaltn.	10 098	0
Förbrukningsinventarier	569	2 182
Förbrukningsmaterial	2 505	1 261
Konsultkostnader	12 996	11 250
Postbefordran	567	3 192
Styr.möte/stämman/städdag	2 985	0
Övriga förvaltningskostnader	134 742	92 850
Summa	279 901	213 802

Not 9, Personalkostnader	2018/2019	2017/2018
Löner till tjänstemän	0	3 000
Sociala avgifter	33 951	25 671
Styrelsearvode	114 515	88 725
Övriga personalkostnader	200	200
Summa	148 666	117 596

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018/2019	2017/2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	312 193	258 383
Övriga räntekostnader	11	11
Summa	312 204	258 394

Not 11, Byggnad och mark	2019-06-30	2018-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	21 128 155	0
Årets inköp	0	21 128 155
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>21 128 155</u>	<u>21 128 155</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 033 118	0
Årets avskrivning	-423 900	-10 033 118
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-10 457 018</u>	<u>-10 033 118</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 671 137</u>	<u>11 095 037</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 145 000</i>	<i>1 145 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 039 000	40 794 000
Taxeringsvärde mark	21 400 000	15 600 000
Summa	<u>71 439 000</u>	<u>56 394 000</u>
Not 12, Maskiner och inventarier	2019-06-30	2018-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 694 449	0
Inköp	270 946	2 694 449
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>2 965 395</u>	<u>2 694 449</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 158 189	0
Avskrivningar	-106 396	-2 158 189
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 264 585</u>	<u>-2 158 189</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>700 810</u>	<u>536 260</u>
Not 13, Övriga fordringar	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	6 934	32 438
Övriga fordringar	19 519	0
Summa	<u>26 453</u>	<u>32 438</u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-06-30	2018-06-30
Bredband	35 566	0
Fastighetsskötsel	69 563	0
Försäkringspremier	123 807	0
Förvaltning	28 584	0
Kabel-TV	31 577	0
Vatten	15 015	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 006	341 405
Summa	343 118	341 405

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-06-30	Skuld 2019-06-30	Skuld 2018-06-30
Swedbank	2019-04-28	0,95 %		1 400 000
Swedbank	2019-06-03	3,69 %	4 500 000	4 500 000
Swedbank	2019-05-28	0,89 %	5 500 000	5 500 000
Swedbank	2019-06-28	1,29 %	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2020-01-28	0,93 %	4 400 000	
Swedbank	2020-06-28	0,88 %	3 000 000	
Summa			23 400 000	17 400 000

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-06-30	2018-06-30
Bredband	249	0
Förutbetalda avgifter/hyror	684 953	342 244
Städning	14 500	0
Uppkost vatten	8 694	0
Uppvärmning	36 532	0
Utgiftsräntor	26 986	19 517
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	63 604
Summa	771 914	425 365

Not 17, Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
Totalt uttagna pantbrev	7 500 000	7 500 000
Summa	7 500 000	7 500 000

Underskrifter

Uppsala 27 - 11 - 2019
Ort och datum

Peter Falk

Peter Falk
Ordförande

Alf Peter Karlsson

Alf Peter Karlsson
Ledamot

Birgitta Bylesjö

Birgitta Bylesjö
Ledamot

Birgitta Nordfeldt

Birgitta Nordfeldt
Ledamot

Calle Rönnbäck

Calle Rönnbäck
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 11 - 30

Åsa Gunilla Eneroth

Åsa Gunilla Eneroth
Revisor