

# Årsredovisning 2018

**BRF VÅRFRUGATAN**  
**717000-0140**

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

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 1964-06-23.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningens byggnad innehåller 34 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, samt 1 lokal. Föreningen förfogar även över 33 parkeringsplatser för bilar med en yta av 880 kvm. Dessutom finns 3 parkeringsplatser med eluttag.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 3 360 kvm, varav 2 380 kvm utgör lägenhetsyta och 980 kvm lokalyta

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

#### Styrelsens sammansättning

Håkan Nykvist	Ordförande
Max Strålin	Suppleant
Sabina	Suppleant
Amanda Marie Öberg	Ledamot
Andreas Zetterlind	Ledamot
Emma Gravåhs	Ledamot

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

#### Revisorer

Caroline Nord    Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2005	Bullerisolering
2005	Nya garageportar
2006	Målning av balkonger utförda av Kumlins Måleri
2007-2008	Stamrenovering
2011	Plåtbeklädnad av balkonger
2017	Asfaltering av garageuppfart
2018	Byte av lampor garage, trapphus

Planerade underhåll

2019	Ny elektrisk garageport med fjärrkontroll
------	---

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

6st lägenheter har bytt ägare

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

**Flerårsöversikt**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 460 661	1 479 568	1 477 896	1 488 651
Resultat efter fin. poster	276 423	217 535	355 845	346 994
Soliditet, %	49	45	42	37
Yttre fond	1 347 950	1 247 950	1 147 950	1 047 950
Taxeringsvärde	23 569 000	23 569 000	23 569 000	22 098 000
Bostadsyta, kvm	2 380	2 380	2 380	2 380
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	562	567	567	573
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 350	1 476	1 602	1 728
Genomsnittlig skuldränta, %	0,89	0,83	0,78	2,11

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	372 300	-	-	372 300
Fond, yttre underhåll	1 247 950	-	100 000	1 347 950
Reservfond	66 552	-	-	66 552
Balanserat resultat	1 266 133	217 535	-100 000	1 383 668
Årets resultat	217 535	-217 535	276 423	276 423
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b><i>3 170 470</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>276 423</i></b>	<b><i>3 446 892</i></b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 383 668
Årets resultat	276 423
<b>Totalt</b>	<b><u>1 660 091</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	<u>1 560 091</u>
	<b>1 660 091</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	1 460 661	1 479 568
Övriga rörelseintäkter		743	308
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 461 404</b>	<b>1 479 876</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-766 783	-862 062
Övriga externa kostnader	4	-92 642	-78 766
Personalkostnader	5	-79 011	-74 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-216 746	-216 664
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 155 181</b>	<b>-1 231 854</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>306 223</b>	<b>248 022</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 800	-30 489
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-29 800</b>	<b>-30 487</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>276 423</b>	<b>217 535</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>276 423</b>	<b>217 535</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	6	5 840 972	6 051 044
Maskiner och inventarier	7	13 348	20 021
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 854 320</b>	<b>6 071 065</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 854 320</b>	<b>6 071 065</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		22 923	0
Övriga fordringar		19 454	10 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 235	17 032
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>83 612</b>	<b>27 212</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 074 027	893 964
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 074 027</b>	<b>893 964</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 157 639</b>	<b>921 175</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 011 958</b>	<b>6 992 241</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		372 300	372 300
Uppskrivningsfond		66 552	66 552
Fond för yttre underhåll		1 347 950	1 247 950
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 786 801</b>	<b>1 686 801</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 383 668	1 266 133
Årets resultat		276 423	217 535
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 660 091</b>	<b>1 483 668</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 446 892</b>	<b>3 170 470</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		13 356	13 356
<b>Summa avsättningar</b>		<b>13 356</b>	<b>13 356</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 913 475	3 213 475
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 913 475</b>	<b>3 213 475</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		103 181	8 446
Skatteskulder		1 270	522
Övriga kortfristiga skulder		820	5 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	232 964	280 686
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>638 235</b>	<b>594 940</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7 011 958</b>	<b>6 992 241</b>

## Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>893 964</b>
Resultat efter finansiella poster	276 423
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	216 746
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>493 168</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 401
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	43 295
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>480 063</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	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>180 063</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 074 027</b>



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Vårfrugatan 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	2-5 %
Fastighetsförbättringar	2-6,66 %
Maskiner och inventarier	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 1 337 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

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

<b>Not 2, Nettoomsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bredband	14 400	14 400
Hysesintäkter p-plats, moms	2 400	0
Hysesintäkter, p-platser	101 000	111 892
Årsavgifter, bostäder	1 338 581	1 349 436
Övriga intäkter	4 280	3 840
<b>Summa</b>	<b>1 460 661</b>	<b>1 479 568</b>

<b>Not 3, Fastighetskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	4 440	0
Fastighetsel	68 979	53 874
Fastighetsförsäkringar	16 220	20 066
Fastighetsskatt	55 148	54 400
Fjärrvärme	339 003	335 584
Kabel-TV	33 808	33 800
Planerade underhåll	0	121 063
Sophämtning	35 860	35 079
Städning	24 750	29 250
Vatten	101 510	80 859
Övriga rep./underhåll	67 685	76 065
Övrigt	19 380	22 022
<b>Summa</b>	<b>766 783</b>	<b>862 062</b>

<b>Not 4, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ekonomisk Förvaltning	47 029	43 860
Förbrukningsmaterial	25 522	9 799
Övriga förvaltningskostnader	20 091	25 107
<b>Summa</b>	<b>92 642</b>	<b>78 766</b>

<b>Not 5, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Revisionsarvoden	0	-1 100
Sociala avgifter	30 861	15 854
Styrelsearvoden	48 150	59 608
<b>Summa</b>	<b>79 011</b>	<b>74 362</b>

<b>Not 6, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	9 497 918	9 497 918
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	9 497 918	9 497 918
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 446 874	-3 236 884
Årets avskrivning	-210 072	-209 990
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-3 656 946	-3 446 874
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>5 840 972</b>	<b>6 051 044</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>211 400</i>	<i>211 400</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	17 018 000	17 018 000
Taxeringsvärde mark	6 551 000	6 551 000
<b>Summa</b>	<b>23 569 000</b>	<b>23 569 000</b>

<b>Not 7, Maskiner och inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	96 659	96 659
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	96 659	96 659
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-76 638	-69 964
Avskrivningar	-6 674	-6 674
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-83 311	-76 638
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>13 348</b>	<b>20 021</b>

<b>Not 8, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2021-04-30	1,30 %	700 000	1 000 000
Swedbank	2019-03-28	0,97 %	2 513 475	2 513 475
<b>Summa</b>			<b>3 213 475</b>	<b>3 513 475</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>300 000</i>	<i>300 000</i>

<b>Not 9, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
El	6 052	0
Förutbetalda avgifter/hyror	122 533	127 466
Städning	2 250	0
Uppvärmning	38 621	0
Utgiftsräntor	229	155
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 279	153 065
<b>Summa</b>	<b>232 964</b>	<b>280 686</b>

<b>Not 10, Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	7 213 000	7 213 000
<b>Summa</b>	<b>7 213 000</b>	<b>7 213 000</b>

### Not 11, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Ommålning av staket Trätrall på innergården

## Underskrifter

Enköping, 2019 - 06 - 19  
Ort och datum

Håkan Nykvist  
Håkan Nykvist  
Ordförande

Andreas Zetterlind  
Andreas Zetterlind  
Ledamot

Emma Gravåhs  
Emma Gravåhs  
Ledamot

Amanda Marie Öberg  
Amanda Marie Öberg  
Ledamot

Ylva Nyberg  
Ylva Nyberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 06

Caroline Nord  
Caroline Nord  
Revisor

## Revisionsberättelse

Brf Vårfrugatan

Org.nr.717000-0140

Vid genomgång och granskning av räkenskaper för tiden 2018-01-01---2018-12-31, har jag funnit dessa i ordning beträffande intäkter och kostnader som är styrkta med verifikationer. Den kontanta kassan kontrolleras och vid årsredovisningen har föreningens värdehandlingar uppvisats.

Mot förvaltningen och föreningen verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt vår uppfattning ingen anledning till anmärkning. Därför föreslår vi årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som redovisningen avser.

Enköping 2019-05-06

Caroline Nord

Caroline Nord Revisor