

Årsredovisning

för

Brf Tonsättaren

716401-2945

Räkenskapsåret

2017-07-01 - 2018-06-30

Styrelsen för Brf Tonsättaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-03-28.

Föreningens fastighet, Valsätra 63:1 bebyggdes 1983-84 av Diös Östra Bygg AB och är belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 5 st bostadshus innehållande 95 lägenheter och 36 st 2-vånings radhus, totalt 131 st lägenheter.

Dessutom finns 79 st garage och 23 st p-platser med el och 36 utan.

Lägenhetsfördelning:

35	st 2 rum och kök
35	st 3 rum och kök
29	st 4 rum och kök
32	st 5 rum och kök


Total bostadsyta: 11 497,9 kvm

Total yta: 12 253,9 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-11-21 bestått av:

Ordinarie	Kent Lindberg	Ordf.
	Sven Malmström	Vice ordf. Avgång februari 2018
	Karin Wälivaara Ramstedt	
	Björn Söderström	
	Katarina Kyllmar	

Suppleanter	Catherine Bråkenhielm
	Åke Olson

Valda revisorer vid ordinarie stämma.

Ordinarie	Per Hammar	KPMG
	Maria Härdell	KPMG

Valberedning

Sven Jansson
Mikael Bruzitis
Sunita Hallgren

Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av anställd fastighetsskötare. Trappstädningen av Fejax AB.

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 167 946 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 041 614 kronor, avseende renovering och målning av fönster, golvläggning i 2st soprum, byte av 3st ventilationsaggregat samt rörinspektion samt stamspolning.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. 1 st andrahandsupplåtelse har beviljats av styrelsen. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Vid andrahandsupplåtelse tas en avgift ut som är beräknad på ett prisbasbelopp.

Föreningen hade 198 st medlemmar vid årets slut.

Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna har skett under året och någon höjning är för närvarande inte heller aktuell.

Genomsnittlig avgift per 2018-07-01 uppgår till 624 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning (tkr)	7 305	7 309	7 302	7 295
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 230	1 975	567	201
Soliditet (%)	32	29	26	25
Kassalikviditet (%)	257	261	187	181
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	133	133	133	226
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	9 536	9 403	9 271	9 138
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	624	624	624	624
Lån kronor per kvm yta	2 671	2 842	2 891	2 940

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen beslutar att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 195 297
årets vinst	1 230 404
	5 425 701

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	1 045 000
ianspråkstagande av yttre reparationsfond	-1 041 614
i ny räkning överföres	5 422 315
	5 425 701

Förändring eget kapital	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 297 502	9 403 548	2 353 730	1 974 566
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		133 000	-133 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			1 974 566	-1 974 566
Årets resultat				1 230 404

Belopp vid årets utgång **1 297 502** **9 536 548** **4 195 296** **1 230 404**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

J

Resultaträkning	Not	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		7 304 990	7 309 243
Övriga rörelseintäkter		55 652	1 620
Summa rörelseintäkter		7 360 642	7 310 863
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-4 320 839	-3 381 989
Övriga externa kostnader	5	-326 015	-377 315
Personalkostnader	6	-415 693	-401 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-501 127	-501 127
Summa rörelsekostnader		-5 563 674	-4 662 084
Rörelseresultat		1 796 968	2 648 779
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-566 583	-674 482
Summa finansiella poster		-566 564	-674 212
Resultat efter finansiella poster		1 230 404	1 974 567
Resultat före skatt		1 230 404	1 974 567
Årets resultat		1 230 404	1 974 567


A

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	44 289 925	44 759 378
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	126 694	158 368
Summa materiella anläggningstillgångar		44 416 619	44 917 746
Summa anläggningstillgångar		44 416 619	44 917 746
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	180
Övriga fordringar	9	1 967 887	1 024 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	161 691	136 582
Summa kortfristiga fordringar		2 129 578	1 161 496
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 376 627	5 876 627
Summa kassa och bank		4 376 627	5 876 627
Summa omsättningstillgångar		6 506 205	7 038 123
SUMMA TILLGÅNGAR		50 922 824	51 955 869



Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 297 502	1 297 502
Yttre reparationsfond		9 536 548	9 403 548
Summa bundet eget kapital		10 834 050	10 701 050
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 195 297	2 353 730
Årets resultat		1 230 404	1 974 567
Summa fritt eget kapital		5 425 701	4 328 297
Summa eget kapital		16 259 751	15 029 347
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	32 131 046	34 231 054
Summa långfristiga skulder		32 131 046	34 231 054
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		600 008	600 008
Leverantörsskulder		197 683	180 220
Skatteskulder		48 986	46 909
Övriga skulder	13	996 382	922 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	688 968	945 436
Summa kortfristiga skulder		2 532 027	2 695 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 922 824	51 955 869



Kassaflödesanalys	Not	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 796 968	2 648 778
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		501 127	501 127
Erhållen ränta		19	270
Erlagd ränta		-588 182	-675 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 709 932	2 474 792
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-38 967	20 521
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-141 842	-113 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 529 123	2 381 896
Investeringsverksamheten			
Rättelse av uppbokad inventarie		0	9 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	9 250
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-2 100 008	-600 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 100 008	-600 008
Årets kassaflöde		-570 885	1 791 138
Likvida medel vid årets början	15		
Likvida medel vid årets början		6 898 369	5 107 232
 Likvida medel vid årets slut		6 327 484	6 898 369

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 133 000 kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



Not 2 Rörelseintäkter

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Hysesintäkter garage och p-platser	289 446	287 644
Årsavgifter bostäder	7 174 968	7 174 968
Hysesbortfall ./.	-13 500	-7 445
Avsättning inre reparationsfond ./.	-145 300	-145 300
El kabel-tv	-624	-624
Övriga ersättningar och intäkter	1 800	1 620
Vidarefakturerering externt ej momspliktigt	3 359	0
Försäkringsersättningar	50 493	0
	7 360 642	7 310 863

Not 3 Underhållskostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Löpande reparationer	167 946	118 696
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 041 614	475 381
	1 209 560	594 077

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	100 487	96 141
Besiktning / Serviceavtal	54 907	76 517
Yttre skötsel / Snöröjning	17 064	9 316
Fastighetsel	279 110	271 943
Uppvärmning	1 105 689	1 089 791
Vatten	326 076	317 179
Sophämtning	190 593	172 287
Fastighetsförsäkring	209 148	187 432
Självrisk/reparation försäkringsskador	342 994	56 946
Kabel-TV / Internet	59 793	89 962
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	425 417	420 397
	3 111 278	2 787 911

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	-2018-06-30	-2017-06-30
Administration, kontor och övrigt	23 293	20 641
Revisionsarvode	15 500	19 250
Förvaltningsarvode	118 146	116 461
Övriga externa tjänster/kostnader	20 177	5 168
Övriga förbrukningsinventarier/material	148 899	215 795
	326 015	377 315

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	-2018-06-30	-2017-06-30
Styrelsearvode	102 300	102 550
Mötesarvoden	2 850	0
Löner till fastighetsskötare	156 931	175 407
Löner/arvode vicevärd	61 500	24 000
Sociala avgifter	85 059	93 650
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	7 053	5 451
Övriga personalkostnader	0	596
	415 693	401 654

Not 7 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	44 112 273	44 112 273
Ingående anskaffningsvärden mark	13 306 000	13 306 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 418 273	57 418 273
Ingående avskrivningar	-12 658 895	-12 189 442
Årets avskrivningar	-469 453	-469 453
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 128 348	-12 658 895
Utgående redovisat värde	44 289 925	44 759 378
Taxeringsvärden byggnader	69 550 000	60 666 000
Taxeringsvärden mark	24 482 000	28 190 000
	94 032 000	88 856 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar


	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	430 738	430 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	430 738	430 738
Ingående avskrivningar	-272 370	-240 696
Årets avskrivningar	-31 674	-31 674
Utgående ackumulerade avskrivningar	-304 044	-272 370
Utgående redovisat värde	126 694	158 368

Installation 3 st manglar 50 250 kr. Färdigavskriven 2011/2012.
Inköp 3 st torkskåp 63 750 kr. Färdigavskriven 2013/2014.
Inköp traktor 316 738 kr. Avskrivning 31 674 kr/år. År 6/10.

Not 9 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avräkning skattekonto	17 030	2 992
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 950 857	1 021 742
	1 967 887	1 024 734

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetald försäkringspremier	51 561	31 828
Förutbetald kabel-tv	14 967	14 732
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 163	90 022
	161 691	136 582

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-06-30	Lånebelopp 2017-06-30
Swedbank	0,685	3 månader	5 738 000	5 738 000
Swedbank	0,685	3 månader	3 312 500	3 562 500
Swedbank	0,685	3 månader	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2,64	2019-02-25	6 100 000	6 200 000
Stadshypotek	1,41	2018-01-30	11 580 554	13 330 562
			32 731 054	34 831 062
Kortfristig del av långfristig skuld			-600 008	-600 008

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 731 014 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	55 033 000	55 033 000
	55 033 000	55 033 000

Not 13 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Inre reparationsfond	952 289	909 694
Mervärdesskatt	3 162	2 206
Källskatter	21 136	5 358
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	19 720	5 637
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	74	0
	996 381	922 895

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna löner och arvoden	0	50 000
Upplupna sociala avgifter	0	19 227
Upplupna räntekostnader	26 258	47 857
Förskottsbetalda hyror och avgifter	581 041	592 920
Upplupna uppvärmningskostnader	44 748	46 404
Upplupna elavgifter	18 921	19 029
Upplupna reparationer och underhåll	0	150 000
Beräknat arvode för revision	18 000	20 000
	688 968	945 437

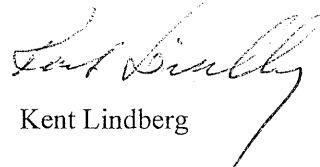
J

Not 15 Likvida medel

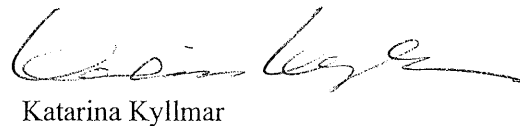
	2018-06-30	2017-06-30
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	4 376 627	5 876 627
Avräkning klientmedel	1 950 857	1 021 742
	6 327 484	6 898 369

Uppsala 2018-


Karin Wälivaara Ramstedt


Kent Lindberg


Björn Söderström


Katarina Kyllmar

Min revisionsberättelse har lämnats 19 oktober 2018



Per Hammar
Revisor