

# Årsredovisning

för

## Brf Oden-Ygg

716401-3901

Räkenskapsåret

2018

### **Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Brf Oden-Ygg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsningar i tiden.

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

Årets resultat har förbättrats sedan föregående år. Underskottet 2017 på 48 tkr som främst berodde på underhåll av tak 163 tkr, samt installation av elmätare 114 tkr vändes till en vinst på 238 tkr för år 2018. Bland annat har räntor på fastighetslån minskat med 112 tkr. De reducerade årsavgifterna och hyrorna har minskat intäkterna.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dragarbrunn 21:9 i Uppsala Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastighetens adress är St:Persgatan 19 E, 753 20, i Uppsala. Föreningen bildades 1985-11-21. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-24.

Årets taxeringsvärde: 36 400 000 kr, föregående års taxeringsvärde: 36 400 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

2 rok: 10st

3 rok: 10st

4 rok: 4 st

Totalt: 24 st

Total tomtarea: 2 732 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 2 227 m<sup>2</sup>

### **Föreningen har ingått följande avtal**

#### **Avtal**

Ekonomisk förvaltning  
Fastighetsförvaltning skötsel och teknik  
Städ  
Kabel-TV  
Fibernät

#### **Leverantör**

Sweax AB  
Upplands Boservice  
Sweax AB  
ComHem  
Uppsala stadsnät/IP-Only

### **Föreningen är delaktig i följande Samfälligheter:**

Dragarbrunn GA:12 - Föreningens andel är 15,8% avseende utfartsväg från vår fastighet mot S:t Persgatan.

Dragarbrunn GA:13 - Föreningens andel är, tillsammans med Brf Gandalf (=GA: 16), 40% avseende nedfartstramp m.m från S:t Persgatan.

Dragarbrunn GA:16 - Föreningens andel är 54% avseende vatten och avloppsledningar från husliv till Vaksalagatan.

Dragarbrunn GA:16 - Föreningens andel är 51%. Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser och garage tillsammans med Brf Gandalf.

Tillfällig inskränkning av nyttjanderätt enligt GA:12, GA13 och GA:16 har avtalats p.g.a bygge på Castellums granntomt Dragarbrunn 21:1. Nytt avtal är tecknat men ännu ej godkänt av Lantmäteriet.

### **Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 54 tkr och planerat underhåll för 15 tkr.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdateras årligen och sträcker sig fram till 2050. Senast uppdaterad 2018-11-26. För att möta kostnaden för kommande planerat underhåll behövs en ytterligare avsättning på 69 tkr till fonden för yttre underhåll utöver stadgeenliga 109 tkr.

Planerat underhåll för 2019 uppgår till 275 tkr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning.

### **Styrelse**

#### **Ordinarie ledamöter**

Hans Hansson, ordförande, vald på 2 år  
Bo Thyselius, V ordförande, vald på 1 år  
Anna-Lena Wallinder, kassör, vald på 2 år  
Hans Åhlander, sekreterare, vald på 2 år  
Gunilla Olsson, ledamot, vald på 1 år

#### **Styrelsesuppleanter**

Margit Einarsson, vald på 2 år  
Anna Englund, vald på 1 år

#### **Revisorer och övriga funktionärer**

Ordinarie revisorer  
Johan Grahn, auktoriserad revisor, vald på 1 år  
Anders Nilsson, lekmannarevisor, vald på 1 år

#### **Revisorssuppleanter**

Mats Johansson, vald på 1 år  
Inga-Lena Lööv, vald på 1 år

#### **Valberedning**

Jan-Erik Larsson  
Kjell Karlsson

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften för 2018 sänktes med 10%. Efter det uppgick årsavgiften till 516:- kr per kvm lägenhetsyta. En månadsavgift återbetalades dessutom i december 2018.

Årsstämman genomfördes den 31 maj med 18 deltagare. På stämman fattades beslut om nya Trivselregler samt om investering i Solceller.

Styrelsen har haft 9 st sammanträden.

Nytt förvaltningsavtal, ekonomi, inleddes 1 jan 2018, med Sweax AB.

IMD som står för individuell mätning och debitering via föreningen, installerades hösten 2017 och har tillämpats sedan dess. Elförbrukningen debiteras på avgiftsfakturorna. IMD innebär att medlemmarna ej behöver betala fast avgift.

Den del av avtalet med Castellum, som omfattade bl a stängning av vårt garage samt inskränkning i nyttjandet av våra pplatser, verkställdes under mars/april. Castellum påbörjade rivningen av garagedfarten samtidigt. Pga försening i detaljplanarbetet så avstannade rivningen under sommaren och hade ej återupptagits vid årsskiftet 2018/19.

Trafikverket har presenterat samrådshandlingar för byggandet av planfri korsning på St Persgatan. Under hösten meddelades det att arbetet förskjutits med start till 2024. Föreningen har lämnat in synpunkter på samrådshandlingen och haft fortlöpande kontakter och synpunkter under hösten.

Investeringen i solceller som beslutades på årsstämman ledde till att avtal tecknades med Uppsalaföretaget HP Solartech AB. Offerten slutade på 340.000:- samt omfattade 102 kvm samt en beräknad årsproduktion av 13600 kWh per år. Bidrag för installationen beviljades av Länsstyrelsen med 30% av investeringskostnaden, dvs nettoinvesteringen blev 238.000:-. Arbetet blev försenat pga problem med bygglov, men genomfördes i mitten av november. Elproduktionen startade upp den 27 november.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsårets en överlåtelse av bostadsrätt skett (frg år 1)

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	1 194	1 402	1 407	1 410	1 476
Resultat efter finansiella poster	238	-48	259	114	147
Årets resultat	238	-48	259	114	147
Soliditet (%)	39	39	38	36	34
Likviditet (%)	125	104	117	66	89
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	516	573	573	573	597
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 579	3 628	3 736	3 822	4 043

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 837 038	1 551 321	827 818	-48 497	<b>5 167 680</b>
Disposition enl. Årsstämmobeslut 2018			-48 497	48 497	<b>0</b>
Ianspråktagande av underhållsfond		-162 500	162 500		<b>0</b>
Extra reservering för fonden yttre underhåll enl.stämmobeslut 2018		70 000	-70 000		<b>0</b>
Reservering till fonden för yttre underhåll enligt stadgar 2018		109 200	-109 200		<b>0</b>
Årets resultat				237 922	<b>237 922</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 837 038</b>	<b>1 568 021</b>	<b>762 621</b>	<b>237 922</b>	<b>5 405 602</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	762 621
årets vinst	237 922
	<b>1 000 543</b>
disponeras så att	
Extra avsättning till underhållsfond	69 000
Ianspråkande av underhållsfond	-15 000
i ny räkning överföres	946 543
	<b>1 000 543</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	3	1 193 991	1 402 384
Övriga rörelseintäkter	4	270 211	145 297
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 464 202</b>	<b>1 547 681</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	5	-709 934	-877 474
Övriga externa kostnader	6	-116 537	-223 287
Personalkostnader	2	-63 074	-72 162
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	-142 032	-118 232
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 031 577</b>	<b>-1 291 155</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>432 625</b>	<b>256 526</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-194 703	-305 023
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-194 703</b>	<b>-305 023</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>237 922</b>	<b>-48 497</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>237 922</b>	<b>-48 497</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>237 922</b>	<b>-48 497</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	13 027 314	13 145 546
Inventarier, verktyg och installationer	11	214 200	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 241 514</b>	<b>13 145 546</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 241 514</b>	<b>13 145 546</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	12	224 269	2 000
Övriga fordringar	13	194	2 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	125 848	12 009
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>350 311</b>	<b>16 519</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	15	360 195	251 228
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>360 195</b>	<b>251 228</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>710 506</b>	<b>267 747</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 952 020</b>	<b>13 413 293</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		2 837 038	2 837 038
Fond för yttre underhåll		1 568 021	1 551 321
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 405 059</b>	<b>4 388 359</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		762 621	827 818
Årets resultat		237 922	-48 497
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 000 543</b>	<b>779 321</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 405 602</b>	<b>5 167 680</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 875 000	7 975 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 875 000</b>	<b>7 975 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		68 298	17 364
Skatteskulder		562	34
Övriga skulder		48 792	51 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	453 766	101 759
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>671 418</b>	<b>270 613</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 952 020</b>	<b>13 413 293</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen har under året bytt redovisningssystem. Detta har medfört vissa förändringar i uppställningen och jämförelsen mot föregående år för att öka tydligheten.

#### Redovisade intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Likviditet (%)

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

Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m<sup>2</sup>

Totala årsavgiften genom den totala bostadsytan

Lån, kr/m<sup>2</sup>

Total låneskuld genom total bostadsyta

### Not 2 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Styrelsekostnader

Styrelsearvoden	51 050	58 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	600	600
Sociala kostnader	11 424	13 162
<b>Summa styrelsekostnader</b>	<b>63 074</b>	<b>72 162</b>

### Not 3 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	-1 052 810	-1 276 543
Hyror garage och parkeringsplatser	-68 481	-125 840
Eldebitering	-28 201	0
Elförbrukning boende	-44 499	0
	<b>-1 193 991</b>	<b>-1 402 383</b>

### Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Övriga ersättningar	-4 255	-1 120
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	11	-4
Övriga rörelseintäkter	-265 967	-144 173
	<b>-270 211</b>	<b>-145 297</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2018	2017
Underhåll	15 000	162 500
Reparationer	54 420	53 664
Försäkringspremier	21 639	27 583
Kabel- och digital- TV	23 474	27 716
Obligatoriska besiktningar	5 817	28 191
Städning gem utrymmen	28 000	43 584
Drift och förbrukning, övrigt	0	786
Förbrukningsinventarier	676	35 369
Vatten	48 254	35 745
Fastighetsel (inkl lägenhetsel)	153 300	71 963
Uppvärmning	136 978	147 662
Sophantering och återvinning	40 093	27 772
Förvaltningsarvode drift	75 710	62 872
GA:16, garage etc	106 573	152 067
	<b>709 934</b>	<b>877 474</b>

### Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förvaltningsarvode administration	56 531	34 504
IT-kostnader	4 511	1 910
Arvode, yrkesrevisorer	10 048	9 888
Övriga förvaltningskostnader, trivsel mm	1 724	6 824
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	3 136
Kontorsmaterial	1 251	166
Telefon och porto	299	49
Medlems- och föreningsavgifter	8 870	0
Bankkostnader	130	1 250
Övriga förvaltningskostnader, installation av IMD	0	113 750
Advokat och rättegångskostnader	0	20 250
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	32 088	31 560
Tidningar och tidsskrifter	1 085	0
	<b>116 537</b>	<b>223 287</b>

### Not 7 Avskrivningsprincip

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,8 %
Solcellsanläggning	10 %

### Not 8 Avskrivningar materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnad	-118 232	-118 232
Solcellsanläggning	-23 800	0
	<b>-142 032</b>	<b>-118 232</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetslån	193 373	305 023
Räntekostnader för skatter och avgifter	47	0
Dröjsmålsräntor (2017)	1 283	0
	<b>194 703</b>	<b>305 023</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	14 778 963	14 778 963
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 778 963</b>	<b>14 778 963</b>
Ingående avskrivningar	-3 628 417	-3 510 185
Årets avskrivningar	-118 232	-118 232
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 746 649</b>	<b>-3 628 417</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 032 314</b>	<b>11 150 546</b>
Taxeringsvärden byggnader	20 600 000	20 600 000
Taxeringsvärden mark	15 800 000	15 800 000
	<b>36 400 000</b>	<b>36 400 000</b>
Bokfört värde byggnader	11 032 314	11 150 546
Bokfört värde mark	1 995 000	1 995 000
	<b>13 027 314</b>	<b>13 145 546</b>

Mark avskrivs ej

### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Solcellsanläggning

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	238 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>238 000</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-23 800	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 800</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>214 200</b>	<b>0</b>

### Not 12 Kund- avgifts och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar	224 269	2 000
	<b>224 269</b>	<b>2 000</b>

### Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	194	1 227
Andra kortfristiga fordringar	0	1 283
	<b>194</b>	<b>2 510</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald vattenavgift	0	3 794
Förutbetald renhållning	0	1 949
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 848	6 266
	<b>125 848</b>	<b>12 009</b>

### Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel, Handelsbanken	360 195	196 393
Transaktionskonto, Swedbank	0	54 835
	<b>360 195</b>	<b>251 228</b>

### Not 16 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	7 975 000	8 075 000
Nästa års amorteing på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 875 000</b>	<b>7 975 000</b>

Lånen fördelas: 5,2mkr, 2,71% ränta ff dg 2027-10-30, utan amortering.  
2,775 mkr, 1,87% ränta ff dag 2020-01-30, amortering 100 tkr per år

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna elkostnader	-51 061	-15 877
Upplupna värmekostnader	-20 560	-39 908
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-44 314	-1 457
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	-327 087	-21 030
Upplupna räntekostnader	-10 743	-23 487
	<b>-453 765</b>	<b>-101 759</b>

### Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser

### Not Ställda säkerheter K2

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	18 167 000	18 167 000
	<b>18 167 000</b>	<b>18 167 000</b>

Styrelsens underskrifter

Uppsala / 2019

Hans Hansson  
Ordförande

Gunilla Olsson

Bo Thyselius

Anna-Lena Wallinder

Hans Åhlander

Min revisionsberättelse har lämnats / 2019

Johan Grahn  
Auktoriserad revisor