

Årsredovisning 2018

BRF ASLÖG 2 717600-0409

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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 1935-01-24.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kvarngärdet 23:2 på adressen Väderkvarnsgatan 8 i Uppsala. Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 1 742 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niklas Johansson	Ordförande
Daniel Berg	Ledamot
Erica Lidström	Ledamot
Eva Björkman	Ledamot
Jan Nordström	Ledamot/Vicevärd
Niklas Storm	Suppleant
Sara Palm	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Niklas Feiff Revisor Feiff Revision och Redovisning

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2017	Målning av fönster
2017	Målning av tvättstuga
2017	Spolning av stammar
2016	Ny torktumlare
2015	Ny värmepump, ny cirkulationspump
2013	Rengöring av ventilationskanaler
2012	Trapphusmålning
2011	Installering snörasskydd
2010	Tvättstuga, nya maskiner (1 tvättmaskin, 1 torktumlare, 1 torkskåp)
2005	Takrenovering
1994	Stamrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2018 har föreningens lån amorterats med 215 124 kr, återstående lånebelopp 2 021 247 kr.
Under 2019 kommer årsavgiften höjas med 3%.

Övriga uppgifter

Under 2018 röstade två föreningsstämmor igenom nya stadgar på grund av lagändring. Dessa innebär bland annat förändrade regler när det gäller kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma. Enligt nya stadgar gäller att kallelse ska utfärdas senast två veckor och tidigast sex veckor före stämman. På ordinarie stämma beslutades även att vi med små medel kan rensa och omvandla det nu outnyttjade mangelrummet till ett enkelt gym.

Ännu en sommar drabbades Uppsala av ett större skyfall där flera fastigheter i centrum råkade ut för vatteninströmning i sina källare, så var det även hos oss. Påpassliga medlemmar ur föreningen genomförde insatser för att förhindra avlopp att täppas till av löv och skräp under regnfallet. Avrinning till kommunalt dagvatten kunde då påskyndas så gott det gick. Regnet påminde oss även om att det är bra att hålla uppsikt över och rensa hängrännor på taket med jämna mellanrum för att undvika obehagliga vattenläckage ovanifrån. Detta särskilt då innergårdens björkar vuxit så stora att lövfällning till del sker på fastighetens tak.

Föreningen har sedan tidigare kunnat nå digitalt via en Facebook grupp samt via e-mejl (styrelsen.brfaslog2@gmail.com), från 2018 finns vi även att finna på adressen <http://aslog2.bostadsratterna.se/med> aktuell information, kontaktpersoner, praktiska tips och användbara blanketter.

Löpande har som vanligt gjorts insatser i trädgård på vår och höstdagar där medlemmar fixar, putsar och donar om rabatter, buskar och utemöbler. Vid en rensning av cyklar i cykelförråd och ställ har vi (efter registerslagning och tillräcklig lång väntan) kunnat avyttra ett tiotal gamla/trasiga/bortglömda stålhästar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 181 608	1 177 112	1 196 312	1 193 428
Resultat efter fin. poster	-51 194	-575 287	86 644	-3 722*
Soliditet, %	neg	0	23	20
Kassalikviditet %	135	148	110	90
Yttre fond	1 986	339 603	259 603	239 603
Taxeringsvärde	23 000 000	23 000 000	23 000 000	20 400 000
Bostadsyta, kvm	1740	1 740	1 740	1 740
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	626	626	626	626
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 162	1 285	990	1 100
Genomsnittlig skuldränta, %	1,06	1,22	0,72	1,38

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

*Resultat efter fin. poster 2015 har varit angivet med fel belopp i tidigare årsredovisningar.

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	100 000	-	-	100 000
Fond, yttre underhåll	339 603	-	-337 617	1 986
Balanserat resultat	140 633	-575 287	337 617	-97 037
Årets resultat	-575 287	575 287	-51 194	-51 194
Eget kapital	4 949	0	-51 194	-46 245

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-97 037
Årets resultat	<u>-51 194</u>
Totalt	<u>-148 231</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	69 000
Balanseras i ny räkning	<u>-217 231</u>
	<u>-148 231</u>

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 181 608	1 173 212
Övriga rörelseintäkter		3 098	3 900
Summa rörelseintäkter		1 184 706	1 177 112
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-837 415	-1 352 649
Övriga externa kostnader		-69 857	-69 365
Personalkostnader	4	-59 139	-59 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-246 998	-246 998
Summa rörelsekostnader		-1 213 409	-1 728 151
Rörelseresultat		-28 703	-551 039
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 491	-24 248
Summa finansiella poster		-22 491	-24 248
Resultat efter finansiella poster		-51 194	-575 287
Årets resultat		-51 194	-575 287

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	1 535 523	1 760 750
Maskiner och inventarier	6	41 240	63 012
Summa materiella anläggningstillgångar		1 576 763	1 823 761
Summa anläggningstillgångar		1 576 763	1 823 761
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 292	0
Övriga fordringar		10 159	13 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 102	29 099
Summa kortfristiga fordringar		88 553	42 147
Kassa och bank			
Kassa och bank		611 409	584 377
Summa kassa och bank		611 409	584 377
Summa omsättningstillgångar		699 962	626 524
Summa tillgångar		2 276 725	2 450 285

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll		1 986	339 603
Summa bundet eget kapital		101 986	439 603
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-97 037	140 633
Årets resultat		-51 194	-575 287
Summa fritt eget kapital		-148 231	-434 654
Summa eget kapital		-46 245	4 949
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 806 123	2 021 247
Summa långfristiga skulder		1 806 123	2 021 247
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		215 124	215 124
Leverantörsskulder		134 150	52 931
Skatteskulder		815	45
Övriga kortfristiga skulder		12 248	9 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		154 510	146 187
Summa kortfristiga skulder		516 848	424 089
Summa eget kapital och skulder		2 276 725	2 450 285

Kassaflödesanalys

2018-01-01 -
2018-12-31

Likvida medel vid årets början	584 377
Resultat efter finansiella poster	-51 194
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	246 998
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	195 804
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 406
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	92 758
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	242 156
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
Kassaflöde från investeringar	0
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-215 124
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-215 124
Årets kassaflöde	27 032
Likvida medel vid årets slut	611 409

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Aslög 2 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 %
Fastighetsförbättringar	3 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

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 föreningsstämman 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.

Not 2, Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	1 800	1 800
Hysesintäkter, p-platser	63 000	61 500
Årsavgifter, bostäder	1 090 083	1 090 624
Övriga intäkter	26 725	19 288
Summa	1 181 608	1 173 212

Not 3, Fastighetskostnader	2018	2017
Besiktning och service	8 908	1 804
Bredband	71 366	71 167
Fastighetsel	55 155	41 485
Fastighetsförsäkringar	31 081	28 675
Fastighetsskatt	46 795	46 025
Fjärrvärme	361 052	360 444
Kabel-TV	23 374	22 896
Planerade underhåll	0	587 589
Snöskottning	9 050	6 938
Sophämtning	43 173	35 686
Vatten	62 472	30 668
Övriga rep./underhåll	124 990	114 647
Övrigt	0	4 625
Summa	837 415	1 352 649

Not 4, Personalkostnader	2018	2017
Löner, tjänstemän	45 000	45 000
Sociala avgifter	14 139	14 139
Summa	59 139	59 139

Not 5, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 138 428	7 138 428
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 138 428	7 138 428
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 377 678	-5 152 451
Årets avskrivning	-225 227	-225 227
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 602 905	-5 377 678
Utgående restvärde enligt plan	1 535 523	1 760 750
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 487</i>	<i>16 487</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 600 000	12 600 000
Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
Summa	23 000 000	23 000 000

Not 6, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	162 082	162 082
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	162 082	162 082
Ingående ackumulerad avskrivning	-99 070	-77 299
Avskrivningar	-21 771	-21 771
Utgående ackumulerad avskrivning	-120 842	-99 070
Utgående restvärde enligt plan	41 240	63 012

Not 7, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	Rörligt	0,97 %	782 557	931 617
Swedbank	Rörligt	0,97 %	1 238 690	1 304 754
Summa			2 021 247	2 236 371
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>215 124</i>	


Not 8, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	6 523 000	6 523 000
Summa	6 523 000	6 523 000

Not 9, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen har tagit beslut om att anlita företag för städning av trapphusen.

Underskrifter

UPPSALA, 2019 - 04 - 14
Ort och datum


Niklas Johansson
Ordförande


Daniel Berg
Ledamot


Erica Lidström
Ledamot


Eva Björkman
Ledamot


Jan Nordström
Ledamot/Vicevärd

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 16


Feiff Revision och Redovisning
Niklas Feiff
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Aslög 2

Org.nr 717600-0409

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Aslög 2 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Aslög 2 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

16/4 - 2019

Niklas Feiff

Auktoriserad revisor