

# Årsredovisning 2019

**BRF FURUGÅRDEN**  
717600-2926

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 1955-06-10.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Salabacke 21:1 på adressen Byggmästargatan 17 d i Uppsala. Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 3 402 kvm.

#### Tidigare gjorda renoveringar

Fasad renovering	1985
Takrenovering	1991
Fönsterrenovering	1993
Säkerhetsdörrar	1994
Balkongrenovering	1997
Stamrenovering	2002
Fönsterbyte mot E4:an	2003
Bredbandsinstallation	2005
Fönsterbyte mot Byggmästargatan	2005
Målat plåt runt fönsterna ut mot THV	2010
Nya låscylindrar i alla dörrar, ej garagen	2010
Nya fjärrvärmerör framdragna till gaveln 15a	2012
Balkongrenovering	2012
Garagerenovering	2013
Byte av belysning utvändigt, trapphusen, källare	2014
Bytt ut fläktar och isolering på vindarna	2016
Elrenovering	2018

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Styrelsens sammansättning

Tommy Ahlm	Ledamot
Lucas McNabb	Suppleant
Anette Lindberg	Ledamot
Britt-Mari Bäck	Ledamot
Henrik Karlsson	Ledamot
Mona Carlberg	Ordförande

Firmateckning

Tecknas av styrelsen

Revisorer

Björn Nyström	Revisor
---------------	---------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
-----------------------	---------

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Byte på överliggare och plåt, kortsida 17d.

Gallring i träd, framsida 17.

Ökat ut 1m.på gästparkering kortsida 17.

Breddat grusgång framför 17d och jämnat ut gräsmatta.

Filmat och rensat stuprör och dagvattensrör.

Stamspolat i alla lägenheter, och övriga utrymmen.

Tvättat bort klotter på miljöstuga och garagedörrar.

Bytt dörrstängare på 17c.

Service på alla vtn.utkastare, 2st utbytta.

Trädgårdskväll, plantering av blommor,gödning utav häck och tvättning utav tak på miljöstuga.

Lagat lås på trappfönster17a.

Kodlås på 17b lagat.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 69 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 136 994	2 096 368	1 940 000	1 940 900
Resultat efter fin. poster	-95 260	-2 037 181	221 144	-451 167
Soliditet, %	-	2	2	-
Yttre fond	87 500	175 000	87 500	330 730
Taxeringsvärde	36 709 000	29 170 000	29 170 000	29 170 000
Bostadsyta, kvm	3 402	3 402	3 402	3 402
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	576	576	543	543
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 869	2 979	2 209	2 315
Genomsnittlig skuldränta, %	1,37	1,49	1,42	1,80

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	242 300	-	-	242 300
Fond, yttre underhåll	175 000	-	-87 500	87 500
Balanserat resultat	-247 031	-2 037 181	87 500	-2 196 712
Årets resultat	-2 037 181	2 037 181	-95 260	-95 260
<b>Eget kapital</b>	<b>-1 866 912</b>	<b>0</b>	<b>-95 260</b>	<b>-1 962 172</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 196 712
Årets resultat	-95 260
<b>Totalt</b>	<b>-2 291 972</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	87 500
Balanseras i ny räkning	-2 379 472
	<b>-2 291 972</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 136 994	2 096 368
Rörelseintäkter		449	564
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 137 443</b>	<b>2 096 932</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 586 391	-3 472 641
Övriga externa kostnader	8	-88 452	-109 980
Personalkostnader	9	-140 728	-137 085
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-285 311	-285 414
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 100 882</b>	<b>-4 005 120</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>36 562</b>	<b>-1 908 188</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 824	2 570
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-136 645	-131 563
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-131 821</b>	<b>-128 993</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-95 260</b>	<b>-2 037 181</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-95 260</b>	<b>-2 037 181</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	6 901 795	7 168 999
Maskiner och inventarier	12	0	18 107
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 901 795</b>	<b>7 187 106</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 901 795</b>	<b>7 187 106</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		39 801	54 189
Övriga fordringar	13	43 912	84 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	78 100	80 508
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>161 813</b>	<b>219 239</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 263 305	1 385 179
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 263 305</b>	<b>1 385 179</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 425 118</b>	<b>1 604 418</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>8 326 914</b>	<b>8 791 524</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		242 300	242 300
Fond för yttre underhåll		87 500	175 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>329 800</b>	<b>417 300</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 196 712	-247 031
Årets resultat		-95 260	-2 037 181
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 291 972</b>	<b>-2 284 212</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 962 172</b>	<b>-1 866 912</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		78 097	81 020
<b>Summa avsättningar</b>		<b>78 097</b>	<b>81 020</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	9 325 163	9 699 732
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 325 163</b>	<b>9 699 732</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		436 092	436 092
Leverantörsskulder		154 725	142 006
Övriga kortfristiga skulder		27 849	28 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	267 159	271 449
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>885 825</b>	<b>877 684</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>8 326 914</b>	<b>8 791 524</b>

## Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 385 179</b>	<b>532 883</b>
Resultat efter finansiella poster	-95 260	-2 037 181
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	285 311	285 414
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>190 051</b>	<b>-1 751 768</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	57 426	-106 504
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 141	92 033
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>255 618</b>	<b>-1 766 239</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	-2 923	-2 873
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-374 569	2 621 408
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-377 492</b>	<b>2 618 535</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-121 874</b>	<b>852 296</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 263 305</b>	<b>1 385 179</b>



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Furugården 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:

Fastighetsförbättringar      2-4 %

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
El	76 226	32 861
Hysesintäkter, p-platser	97 896	92 591
Årsavgifter, bostäder	1 958 952	1 958 952
Övriga intäkter	4 170	12 528
<b>Summa</b>	<b>2 137 244</b>	<b>2 096 932</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	35 062	0
Fastighetsskötsel	167 279	165 672
Snöskottning	9 954	4 959
Trädgårdsarbete	101 211	0
Övrigt	10 098	14 041
<b>Summa</b>	<b>323 604</b>	<b>184 672</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	243 794	73 613
<b>Summa</b>	<b>243 794</b>	<b>73 613</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Övrigt	0	2 255 413
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 255 413</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	197 269	143 701
Fjärrvärme	488 244	505 515
Sophämtning	42 062	43 814
Vatten	135 925	115 933
<b>Summa</b>	<b>863 500</b>	<b>808 963</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	3 300	3 300
Fastighetsförsäkringar	34 846	33 474
Fastighetsskatt	77 317	73 887
Kabel-TV	40 030	39 319
<b>Summa</b>	<b>155 493</b>	<b>149 980</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	61 836	61 346
Bankkostnader	5 191	14 220
Datakommunikation	269	179
Förbrukningsmaterial	3 081	20 722
Juridiska kostnader	8 456	0
Postbefordran	545	0
Serv.avg branschorg.	5 710	0
Styr.möte/stämma/städdag	338	0
Övriga externa kostnader	-116	10 622
Övriga förvaltningskostnader	3 143	2 893
<b>Summa</b>	<b>88 452</b>	<b>109 980</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löner, arbetare	60 991	60 991
Revisionsarvoden	1 000	11 000
Sociala avgifter	30 037	32 144
Styrelsearvoden	48 500	32 750
Övriga personalkostnader	200	200
<b>Summa</b>	<b>140 728</b>	<b>137 085</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	136 645	131 563
<b>Summa</b>	<b>136 645</b>	<b>131 563</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	14 814 208	14 814 208
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	14 814 208	14 814 208
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-7 645 209	-7 377 902
Årets avskrivning	-267 204	-267 307
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-7 912 413	-7 645 209
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>6 901 795</b>	<b>7 168 999</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>118 800</i>	<i>118 800</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 400 000	20 942 000
Taxeringsvärde mark	11 309 000	8 228 000
<b>Summa</b>	<b>36 709 000</b>	<b>29 170 000</b>
<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	235 369	235 369
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	235 369	235 369
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-217 262	-199 156
Avskrivningar	-18 107	-18 107
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-235 369	-217 262
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>18 107</b>
<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattefordringar	18 504	21 934
Skattekonto	25 408	62 252
Övriga fordringar	0	356
<b>Summa</b>	<b>43 912</b>	<b>84 542</b>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	825	825
Försäkringspremier	36 144	34 846
Förvaltning	15 839	15 459
Kabel-TV	10 252	10 006
Vatten	5 793	10 346
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 248	9 026
<b>Summa</b>	<b>78 100</b>	<b>80 508</b>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-02-11	1,13 %	1 213 000	1 288 000
Swedbank	2020-02-11	1,13 %	1 117 622	1 177 622
Swedbank	2022-02-11	1,32 %	1 701 883	1 751 452
Swedbank	2021-02-25	1,43 %	1 241 250	1 276 250
Swedbank	2019-11-27	0,94 %	1 600 000	1 680 000
Swedbank	2023-04-25	1,77 %	2 887 500	2 962 500
<b>Summa</b>			<b>9 761 255</b>	<b>10 135 824</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>436 092</i>	<i>436 092</i>

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	17 169	19 765
Förutbetalda avgifter/hyror	171 404	171 404
Uppvärmning	62 329	67 241
Utgiftsräntor	7 801	8 081
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 456	4 959
<b>Summa</b>	<b>267 159</b>	<b>271 449</b>

<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	10 515 000	10 515 000
<b>Summa</b>	<b>10 515 000</b>	<b>10 515 000</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Mona Carlberg  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Anette Lindberg  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Britt-Mari Bäck  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Henrik Karlsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Tommy Ahlm  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Björn Nyström  
Revisor