

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen PerBotvid

769610-8054

Räkenskapsåret  
**2017-09-01 - 2018-08-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf PerBotvid, 769610-8054 får härmed avge årsredovisning för 2017-09-01 - 2018-08-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

### Föreningens fastighet

Fastigheten ligger i Uppsala kommun, stadsdel Fålhagen/Höganäs och har beteckningen Kvarngärdet 28:4.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 42 st lägenheter. Till byggnaden hör också 41 st garageplatser. Byggnaden är uppförd 1992-1993 genom totalentreprenad. Fastighetens adress är Botvidsgatan 7 samt S:t Persgatan 34 A-B.

Fastigheten är fullvärdes- och skadedjursförsäkrad hos Folksam via Ossén Försäkringsmäklare.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 4 294 kvm, varav 3 761 kvm utgör boarea och 533 kvm lokalarea.

#### *Lägenhetsfördelning:*

9	2 rum och kök
9	3 rum och kök
19	4 rum och kök
5	5 rum och kök

### Fastighetens tekniska status

Föreningen tillämnar en underhållsplan som sträcker sig över en perioden på 30 år (2017-2046).

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med belopp som anges i underhållsplan.

För det fall styrelsen underlåter att upprätta underhållsplan eller underhållsplan av annan orsak inte kunnat upprättas skall avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll ske årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Värdeår för föreningens fastighet är 1993.

#### Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Riksbyggen. Ekonomisk förvaltning har utförts av Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB.

## Föreningsfrågor

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-04-13.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2004-06-01.

### Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

### Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB.

## Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med minst 1 och högst 2 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2018-02-11) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Stellan Atterkvist	Ledamot
Peter Holmgren	Ledamot
Benny Lindgren	Ledamot
Ismail Kamil	Ledamot
Anna-Lisa Melldén	Ledamot
Jessica Carls	Suppleant
Daniel Högberg	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 7 st. protokollförda sammanträden.

### Revisorer och revisorssuppleanter

Ludwig Holmgren	Extern Revisor BDO Mälardalen
Hans Waxin	Föreningsrevisor
Lars Lindahl	Revisorssuppleant

### Valberedning

Moa Levander  
Tove Kärvin

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

### Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 337 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

### Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018/2019.

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts.

Upplåtelse av hyresrätt till bostadsrätt har skett.

Januari 2018 var avgiftsfri.

Informationsbrev till boende vår och höst.

## Medlemsinformation

	2018-08-31	2017-08-31
Vid räkenskapsårets början	62	62
Tillkommande medlemmar	3	-
Avgående medlemmar	-3	-
	<u>62</u>	<u>62</u>

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

## Flerårsöversikt

	2018-08-31	2017-08-31	2016-08-31	2015-08-31
Nettoomsättning, tkr	2 034	2 092	2 336	2 389
Resultat efter finansiella poster, tkr	-747	-576	-162	-268
Soliditet, %	69	69	69	68
Kassalikviditet, %	1 199	1 231	1 308	387
Underhållsfond, tkr	1 302	576	255	241
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 988	3 988	3 988	3 988
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	386	402	460	458
Genomsnittlig skuldränta, %	0,8	0,7	0,8	2,1
Taxeringsvärde, tkr	58 087	58 087	58 087	55 465

Definitioner av nyckeltal framgår av Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	31 060 487	3 476 791	575 955	-296 078	-575 725	34 241 431
Reservering till fond för yttre underhåll			726 000			726 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-1 301 724	575 725	-726 000
Upplåtelse av ny bostadsrätt	263 500					263 500
Årets resultat					-747 264	-747 264
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 323 987</b>	<b>3 476 791</b>	<b>1 301 955</b>	<b>-1 597 802</b>	<b>-747 264</b>	<b>33 757 667</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-1 597 802
årets resultat	-747 264
<b>Totalt</b>	<b>-2 345 066</b>
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	-104 644
reserveras till fond för yttre underhåll	726 000
i ny räkning överförs	-2 966 422
<b>Totalt</b>	<b>-2 345 066</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 034 357	2 090 902
Övriga rörelseintäkter		2 480	599
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 036 837</b>	<b>2 091 501</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 724 969	-1 623 851
Övriga externa kostnader		-127 891	-117 343
Personalkostnader	4	-	-7 600
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-818 739	-818 739
<b>Summa rörelsekostnad</b>		<b>-2 671 599</b>	<b>-2 567 533</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-634 762</b>	<b>-476 032</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 502	-99 727
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-112 502</b>	<b>-99 693</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-747 264</b>	<b>-575 725</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-747 264</b>	<b>-575 725</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-747 264</b>	<b>-575 725</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-08-31	2017-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	5	43 820 041	44 550 238
Inventarier, verktyg och installationer	6	398 033	486 576
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		44 218 074	45 036 814
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		44 218 074	45 036 814
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		5 653	-
Övriga fordringar		20 333	11 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		152 471	120 356
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		178 457	131 712
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		4 774 221	4 444 776
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 774 221	4 444 776
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 952 678	4 576 488
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		49 170 752	49 613 302

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-08-31	2017-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 323 987	31 060 487
Upplåtelseavgift		3 476 791	3 476 791
Fond för yttre underhåll		1 301 955	575 955
<i>Summa bundet eget kapital</i>		36 102 733	35 113 233
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 597 802	-296 078
Årets resultat		-747 264	-575 725
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 345 066	-871 803
<b>Summa eget kapital</b>		33 757 667	34 241 430
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		15 000 000	15 000 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		15 000 000	15 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		125 608	77 697
Övriga skulder		7 200	8 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		280 277	286 026
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		413 085	371 872
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		49 170 752	49 613 302



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	-634 762	-476 032
Erhållna räntor	-	34
Erlagda räntor	-112 502	-99 727
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	818 739	818 739
	<u>71 475</u>	<u>243 014</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>71 475</b>	<b>243 014</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-46 743	-1 885
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	41 214	43 985
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>65 946</b>	<b>285 114</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upplåtelse lägenhet, handpenning	263 500	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>263 500</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>329 446</b>	<b>285 114</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 444 775</b>	<b>4 159 661</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 774 221</b>	<b>4 444 775</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

#### Redovisningsprinciper

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

#### Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsrättsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Byggnader	60
Installation IMD EI & Vatten	10
Postboxar	10
Tvättmaskiner/torktumlare	10
Grind	10
LED-belysning	10
Nödtelefoner	10

### Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Hyror bostäder	76 416	101 328
Hyror lokal	-	6 900
Garage och p-platser	292 843	301 626
Övriga hyror	2 400	-
Årsavgifter	1 394 690	1 450 748
Vatten	101 478	82 155
EI	166 530	148 145
<b>Summa</b>	<b>2 034 357</b>	<b>2 090 902</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Fastighetsskötsel	105 283	132 824
Snöröjning	24 650	8 501
Städ	116 901	86 752
Hissbesiktning	4 039	5 294
Övriga fastighetskostnader	4 435	5 059
Reparationer	89 624	107 008
Reparation hissar	100 815	2 723
Reparation byggnad	104 644	222 412
Serviceavtal	27 879	28 951
El	353 408	295 421
Fjärrvärme	412 593	400 097
Vatten	122 977	98 427
Sophämtning	62 004	49 461
Fastighetsförsäkring	30 993	29 243
Bredband	61 928	41 620
Kabel-Tv	29 773	37 958
Fastighetsskatt	73 023	72 100
<b>Summa</b>	<b>1 724 969</b>	<b>1 623 851</b>

### Not 4 Personalkostnader

***Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader,  
inklusive pensionskostnader***

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Arvoden och andra ersättningar:	-	7 600
Totala löner och ersättningar	-	7 600
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-	-
<b>Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>-</b>	<b>7 600</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	48 720 825	48 793 950
	<u>48 720 825</u>	<u>48 793 950</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-4 170 587	-3 513 516
- Årets avskrivning enligt plan	-730 197	-730 197
	<u>-4 900 784</u>	<u>-4 243 713</u>
<b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b>	<b>43 820 041</b>	<b>44 550 237</b>
<i>I utgående värde ingår mark med</i>	<i>10 231 000</i>	<i>10 231 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
<i>Fastighetsbeteckning Kvarngärdet 28:4</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	35 687 000	35 687 000
Taxeringsvärde mark:	<u>22 400 000</u>	<u>22 400 000</u>
	58 087 000	58 087 000
<b>Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder:	56 400 000	56 400 000
Lokaler:	1 687 000	1 687 000

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-08-31	2017-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	1 083 377	1 083 377
Utgående anskaffningsvärde	<u>1 083 377</u>	<u>1 083 377</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-596 801	-508 259
- Årets avskrivning enligt plan	-88 543	-88 542
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-685 344</u>	<u>-596 801</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>398 033</b>	<b>486 576</b>

## Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2018-08-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 18/19 enl. låneavtal	Lånebelopp 2018-08-31	Lånebelopp 2017-08-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	0,86	Rörligt	-	5 000 000	5 000 000
Swedbank	0,77	Rörligt	-	5 000 000	5 000 000
Swedbank	0,86	Rörligt	-	5 000 000	5 000 000
<b>Totalt</b>			-	<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>
Kortfristig del nästa års amortering				-	-
				<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om avgiftsfri månad januari 2019.  
Styrelsen har beslutat om amortering av föreningens lån med 5 mkr per 2018-12-28.  
Energideklaration 2018 är påbörjad 2018-10-10.

## **Underskrifter**

Uppsala 2018 -

Stellan Atterkvist

Peter Holmgren

Benny Lindgren

Ismail Kamil

Anna-Lisa Melldén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -

Ludwig Holmgren, BDO  
Auktoriserad revisor

Hans Waxin  
Föreningsrevisor