

Årsredovisning

för

Brf Romanen

769630-4851

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Romanen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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, mot ersättning, upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Föreningen har sitt säta i Uppsala kommun.

Föreningen registrerades 24 augusti 2015, ekonomisk plan upprättades 16 mars 2017. Nuvarande stadgar registrerades i september 2018.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gränby 7:6 i Uppsala kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsättsinnehavarna.

Fastigheten har 59 bostadslägenheter. Under föreningens hus finns ett garage om 30 parkeringsplatser. Byggnaden färdigställdes 2017. Byggnadens totala bostadsyta är 3 565 kvm.

CD

Styrelsen

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

Dan Virsén	Ordförande
Niklas Bygdestam	Ledamot
Bekir Madon	Ledamot
Asef Bakhtiyar Hasnain	Ledamot
Elin Johansson	Ledamot
Kristina Rehn	Suppleant
Martin Hoppe	Suppleant
Jonathan Robinson	Suppleant

Revisorer

Ordinarie:

Clas Niklasson Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Suppleant:

Örjan Karlsson Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har ägt rum under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början hade föreningen 73 medlemmar och vid räkenskapsårets slut 92 medlemmar.

CD

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2015/16
Nettoomsättning	2 961	0	0
Resultat efter finansiella poster	100	0	0
Soliditet (%)	71,4	70,6	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 245 000	0	0	125 245 000
Ökning av insatskapital	2 300 000			2 300 000
Årets resultat			100 187	100 187
Belopp vid årets utgång	127 545 000	0	100 187	127 645 187

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	100 187
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	106 950
i ny räkning överföres	-6 763
	100 187

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

CP

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 960 922	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 960 922	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 012 126	0
Övriga externa kostnader		-21 669	0
Personalkostnader	4	-63 213	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 262 291	0
Summa rörelsekostnader		-2 359 299	0
Rörelseresultat		601 623	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-501 436	0
Summa finansiella poster		-501 436	0
Resultat efter finansiella poster		100 187	0
Resultat före skatt		100 187	0
Årets resultat		100 187	0

CR

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

176 946 919

175 534 966

Summa materiella anläggningstillgångar

176 946 919

175 534 966

Summa anläggningstillgångar

176 946 919

175 534 966

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

580 478

585 669

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

34 970

0

Summa kortfristiga fordringar

615 448

585 669

Kassa och bank

Kassa och bank

8

1 218 807

1 260 815

Summa kassa och bank

1 218 807

1 260 815

Summa omsättningstillgångar

1 834 255

1 846 484

SUMMA TILLGÅNGAR

178 781 174

177 381 450

67

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

127 545 000

125 245 000

Summa bundet eget kapital

127 545 000

125 245 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

100 187

0

Summa fritt eget kapital

100 187

0

Summa eget kapital

127 645 187

125 245 000

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

49 535 898

50 135 898

Summa långfristiga skulder

49 535 898

50 135 898

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

600 000

600 000

Leverantörsskulder

114 803

0

Skatteskulder

14 540

0

Övriga skulder

0

815 782

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

870 746

584 770

Summa kortfristiga skulder

1 600 089

2 000 552

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

178 781 174

177 381 450

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
-----------	--------

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.

CA

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	-2 661 771	0
Övriga avgifter bostadsrättsinnehavaren	-27 757	0
Avgift parkering	-269 594	0
Faktureringsavgifter	-1 727	0
Öresutjämning	-73	0
	-2 960 922	0

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
El	175 301	0
Uppvärmning	166 845	0
Vatten	91 605	0
Hushållssopor	48 844	0
Kabel-TV/Bredband	67 133	0
Fastighetsförsäkring	30 080	0
Städ entreprenad	1 600	0
Hiss	12 937	0
Fastighetsskötsel entreprenad	114 043	0
Fastighetsskötsel extra/material	43 641	0
Teknisk förvaltning entreprenad	64 762	0
Teknisk förvaltning extra/material	14 450	0
Ekonomisk förv entreprenad	170 337	0
Ekonomisk förvaltning extra	2 650	0
Larm/bevaknings kostnader	7 898	0
	1 012 126	0

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
Arvoden, kontanta ersättningar samt arbetsgivaravgifter		
Styrelsearvoden	39 812	0
Arvode byggande styrelsen	9 000	0
Arbetsgivaravgifter	14 401	0
Totala arvoden, kontanta ersättningar samt arbetsgivaravgifter	63 213	0

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för långfristiga skulder	-500 438	0
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	-998	0
	-501 436	0

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	175 534 966	0
Inköp under året	2 674 244	175 534 966
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 209 210	175 534 966
Årets avskrivningar	-1 262 291	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 262 291	0
Utgående redovisat värde	176 946 919	175 534 966
Bokfört värde byggnader	150 215 287	148 803 334
Bokfört värde mark	26 731 632	26 731 632
	176 946 919	175 534 966

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 55 600 000 kr för bostäder och 1 454 000 kr för garaget.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Sophantering	5 136	0
Bredband och tv-avgifter	15 940	0
Fastighetsförsäkring	13 894	0
	34 970	0

Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel		
Företagskonto SEB	1 218 807	1 257 810
Företagskonto byggnadskreditiv SEB	0	3 005
	1 218 807	1 260 815

c2

Not 9 Långfristiga skulder

			2018-12-31	2017-12-31
Belopp	Räntesats%	Vilkorsändring		
SEB Lån 41730323 Rörl	0,036	2018-03-28	-12 683 974	-12 683 974
SEB Lån 41730447 4 år	01,14	2021-12-28	-12 283 974	-12 483 974
SEB Lån 41730404 3 år	0,095	2020-12-28	-12 283 974	-12 483 974
SEB Lån 41730463 5 år	0,133	2022-12-28	-12 283 976	-12 483 976
			-49 535 898	-50 135 898

Samtliga lån har villkorsändringsdag inom 5 år. På villkorsändringsdagen kommer en omförhandling av räntevillkoren att göras.

Beräknad långfristig skuld som förfaller senare än 5 år uppgår till 47 135 898 kr.

Not 10 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Del som förfaller till betalning inom närmste året

	2018-12-31	2017-12-31
SEB lån	-600 000	-600 000
	-600 000	-600 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda intäkter	742 573	584 770
El	34 891	0
Fjärrvärme	19 342	0
Fastighetsförvaltning	4 672	0
Revision	10 000	0
Styrelsearvoden	39 812	0
Sociala avgifter	12 509	0
Ränta	6 947	0
	870 746	584 770

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser.

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	50 736 000	50 736 000
	50 736 000	50 736 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Uppsala den 27/05 2019

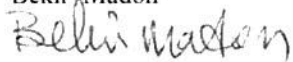


Dan Virsén
Ordförande



Niklas Bygdestam

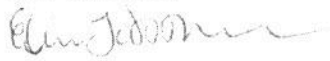
Bekir Madon



Asef Bakhtiyar Hasnain



Elin Johansson



Min revisionsberättelse har lämnats 11/6 2019



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor