

Årsredovisning 2019

BRF SOMMARRO

717600-3221

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

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sommarro

Org.nr 717600-3221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sommarro för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Sommarro för räkenskapsåret 2019 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 *Revisorers 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:

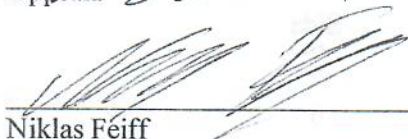
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2020-05-11



Niklas Féiff
Auktoriserad revisor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1945-06-02.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Eriksberg 10:1 på adressen Lindsbergsgatan 4 och 6 i Uppsala. Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 2 598 kvm. Till byggnaderna hör 26 parkeringsplatser samt 4 garageplatser.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Styrelsens sammansättning

Allan Arvola	Ordförande
Andreas Bjersby	Ledamot
Sanna Gunnarsson	Ledamot
Fredrik Lund	Suppleant
Sofia Carljford	Suppleant

Valberedning

Ann-Charlotte Granér
Katarina Ehnmark Lundquist

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Niklas Feiff Revisor Feiff Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 1991 Tilläggsisolering vindar
- 1993 Nya balkonger
- 1995 Byte av fastighetens samtliga dörrlås, Målning trapphus
- 1997 El-renovering
- 1999 Fristående sopskåp
- 2000 Stambyte
- 2003 Fönsterrenovering inkluderat insättning av lågenergiglas
- 2004 Bredbandsinstallation
- 2008 Föreningslokal
- 2009 Fasadrenovering inkl. nytt tak
- 2010 Nya ytskikt i tvättstuga, torkrum och duschrum
- 2010 Ommålning fönsterbleck och karmar
- 2012 Upprustning av gårdar och parkeringsytor, nya elplintar
- 2013 Utemiljön - rabatterna framför husen förnyas
- 2013 Projektering av ny fjärrvärmeförsörjning
- 2013 Nytt torkskåp
- 2014 Ny undercentral för fjärrvärme installeras
- 2014 Avverkning sjuka träd, beskärning övriga träd och buskar
- 2014 Nya trädgårdsmöbler inhandlas
- 2014 En av tvättmaskinerna utbytt
- 2016 Trapphusrenovering, målning och byte av LED-armatur
- 2016 Byte till säkerhetsdörrar, nya entréer och portar
- 2016 Spolning av avloppsstammarna
- 2016 Inköp av nya sopskåp i samband med utökad källsortering
- 2019 Inköp av ny torktumlare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens städare slutade sitt uppdrag varför ny upphandling av trappstädningen gjordes. Efter att ha jämfört offerter från fyra entreprenörer valde styrelsen att ingå avtal med Renjäm AB.

Föreningen har under året tecknat gemensamt bredbandsavtal för föreningens medlemmar med Telenor.

Ett nytt avtal ingicks också med Certego gällande föreningens nyckelhantering.

En ny torktumlare med låg energiförbrukning och hög effektivitetsgrad installerades.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 659 760	1 653 159	1 653 380	1 397 589
Resultat efter fin. poster	183 258	313 906	183 408	-1 883 204
Soliditet, %	neg.	neg.	neg.	neg.
Kassalikviditet %	167	147	63	53
Yttre fond	433 408	183 408	-	385 058
Taxeringsvärde	44 400 000	34 649 000	34 649 000	34 649 000
Bostadsyta, kvm	2 598	2 598	2 598	2 598
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	610	610	610	610
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 413	2 475	2 660	2 721
Genomsnittlig skuldränta, %	0,99	0,69	0,64	0,59

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	47 770	-	-	47 770
Fond, yttre underhåll	183 408	-	250 000	433 408
Balanserat resultat	-1 530 934	313 906	-250 000	-1 467 028
Årets resultat	313 906	-313 906	183 258	183 258
Eget kapital	-985 850	0	183 258	-802 592

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning -1 533 770

Balanserat resultat	-1 467 028
Årets resultat	<u>183 258</u>
Totalt	<u>-1 283 770</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
	<u>-1 283 770</u>

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
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 659 760	1 653 819
Rörelseintäkter		-2	7
Summa rörelseintäkter		1 659 758	1 653 826
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 026 841	-890 073
Övriga externa kostnader		-95 831	-89 433
Personalkostnader	4	-89 719	-123 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-201 234	-191 064
Summa rörelsekostnader		-1 413 625	-1 294 126
Rörelseresultat		246 133	359 700
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 875	-45 794
Summa finansiella poster		-62 875	-45 794
Resultat efter finansiella poster		183 258	313 906
Årets resultat		183 258	313 906

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	5 172 801	5 339 865
Markanläggningar	6	408 000	432 000
Maskiner och inventarier	7	57 614	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 638 415	5 771 865
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		5 641 215	5 774 665
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 970	60 896
Övriga fordringar		1 952	8 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 297	81 653
Summa kortfristiga fordringar		151 219	151 430
Kassa och bank			
Kassa och bank		852 120	724 072
Summa kassa och bank		852 120	724 072
Summa omsättningstillgångar		1 003 339	875 502
Summa tillgångar		6 644 554	6 650 167

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 770	47 770
Fond för yttre underhåll		433 408	183 408
Summa bundet eget kapital		481 178	231 178
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 467 028	-1 530 934
Årets resultat		183 258	313 906
Summa fritt eget kapital		-1 283 770	-1 217 028
Summa eget kapital		-802 592	-985 850
Avsättningar			
Avsättningar		737 349	774 021
Summa avsättningar		737 349	774 021
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	6 110 000	6 270 000
Summa långfristiga skulder		6 110 000	6 270 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		160 000	160 000
Leverantörsskulder		196 045	118 442
Skatteskulder		2 048	1 092
Övriga kortfristiga skulder		296	6 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		241 408	306 195
Summa kortfristiga skulder		599 797	591 996
Summa eget kapital och skulder		6 644 554	6 650 167

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sommarro 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Markanläggningar	4 %
Maskiner och inventarier	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 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	1 872	1 872
Hysesintäkter, p-platser	64 920	64 920
Årsavgifter, bostäder	1 585 768	1 585 767
Övriga intäkter	7 198	1 267
Summa	1 659 758	1 653 826

Not 3, Driftkostnader	2019	2018
Besiktningkostnader	11 951	0
Entreprenskostn städ	19 208	1 625
Fastighetsel	60 494	59 912
Fastighetsförsäkringar	58 224	58 226
Fastighetsskatt	57 834	56 644
Fastskötsel/teknisk förv arvode	129 000	127 200
Fastskötsel/teknisk förv extra	11 511	0
Fjärrvärme	402 121	393 834
Grovsopor, tidningar	24 860	0
Kabel-TV	13 920	13 396
Självrisk	0	22 400
Snöskottning och sandupptagning	15 751	0
Sophämtning	25 363	35 490
Trädgård och blommor	3 951	0
Vatten	108 105	87 004
Övriga köpta tjänster	0	8 620
Övriga rep./underhåll	78 255	25 722
Övriga serviceavtal	6 294	0
Summa	1 026 841	890 073

Not 4, Personalkostnader	2019	2018
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	0	-1 003
Förändring av semesterlöneskuld	0	-3 192
Löner, arbetare	15 870	36 750
Sociala avgifter	12 168	38 804
Styrelsearvoden	59 620	50 000
Övriga personalkostnader	2 061	2 196
Summa	89 719	123 555

Not 5, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 414 000	9 414 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 414 000	9 414 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 074 135	-3 907 071
Årets avskrivning	-167 064	-167 064
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 241 199	-4 074 135
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 172 801</u>	<u>5 339 865</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	41 600	41 600
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 800 000	19 649 000
Taxeringsvärde mark	21 600 000	15 000 000
Summa	<u>44 400 000</u>	<u>34 649 000</u>

Not 6, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	600 000	600 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	600 000	600 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-168 000	-144 000
Årets avskrivning	-24 000	-24 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-192 000	-168 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>408 000</u>	<u>432 000</u>

Not 7, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	227 756	227 756
Inköp	67 784	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	295 540	227 756
Ingående ackumulerad avskrivning	-227 756	-227 756
Avskrivningar	-10 170	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-237 926	-227 756
Utgående restvärde enligt plan	<u>57 614</u>	<u>0</u>

Not 8, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

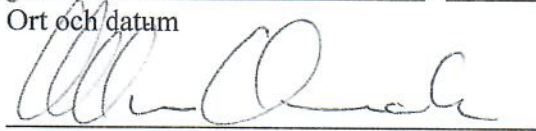
Not 9, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-03-28	1,11 %	1 320 000	1 320 000
Swedbank	2020-01-28	0,97 %	1 775 000	1 775 000
Swedbank	2020-03-28	1,11 %	2 045 000	2 045 000
Swedbank	2020-01-28	0,97 %	600 000	600 000
Swedbank	2020-02-28	1,37 %	530 000	690 000
Summa			6 270 000	6 430 000
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>160 000</i>	

Not 10, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 150 000	7 150 000
Summa	7 150 000	7 150 000

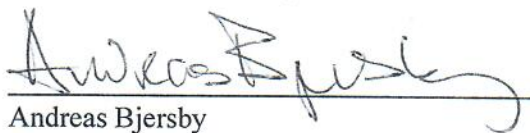
Underskrifter

UPPSALA 2020, 2020 - 05 - 10

Ort och datum



Allan Arvola
Ordförande



Andreas Bjersby
Ledamot



Sanna Gunnarsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 11



Niklas Feiff, Feiff Revision AB
Revisor