



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Albertina

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Albertina

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Bo Leif Hägg	Ordförande
Kerstin Vera Margareta Sandberg	Vice ordförande
Kurt Georg Jonsson	Sekreterare
Ing-Marie Christina Franzén	Ledamot
Annika Ingeborg Sjökvist	Ledamot

Gun-Britt Isaksson	Suppleant
Sven Olov Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gunnar Rydvall	Ordinarie Extern	Rydvall Ekonomi & Redovisning
----------------	------------------	-------------------------------

Valberedning

Solveig Karlsson	Sammanställande
Anna Sandberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-24. Extra stämma med anledning av antagande av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
MARMA 1:68	1988	Östhammar

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen El värme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988 och består av 3 flerbostadshus.

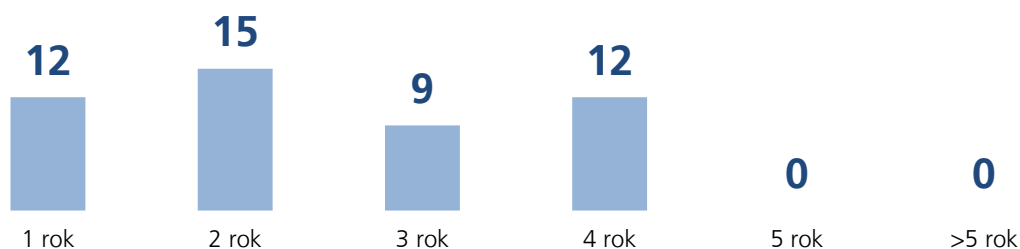
Värdeåret är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 961 m², varav 2 961 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Lusthus

Kommentar

med tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilationsrengöring	2018	OVK 2018
Målning av garage	2016	Två strykningar
Målning av fönster	2016	Ledstänger och hissörrar
Hiss, byte av styr och övervakningsutrustning.	2006	Byte i nr 47 och 48.
Byte av köksfläktar	2006 - 2011	Bytet klart 2012
Byte av elpannor	2005	
Hiss, byte av styr och övervakningsutrustning	2002	Byte i nr 46

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss tillsyn	Uppsala Hiss AB
Brandskydd	Brandskydd & Utrymning i Uppland
TV gruppavtal	Boxer

Övrig information

Vi har hittills klarat av tillsyn och skötsel av fastighet och gård med frivilliga arbetsinsatser mot en ersättning av 150 kr i timmen,.

Kö till p-platser och carport och garage sköts av Kerstin Sandberg.

Förslag, frågor och klagomål hanteras av styrelsen.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god, inga avgiftshöjningar behövs de närmaste åren.

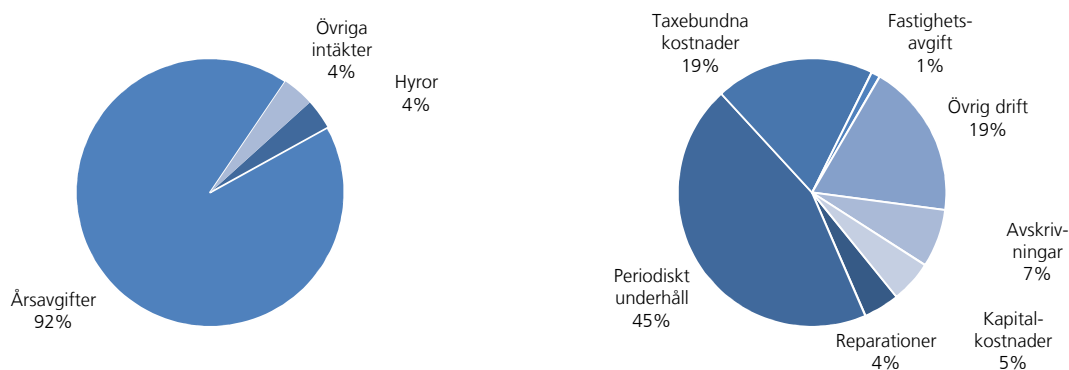
Nästa större underhåll beräknas ske 2028-30 då taken behöver ses över.

Våra nya värmepumpar ger en rejäl besparing av energikostnaden

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 043 533	3 420 997
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 433 331	2 533 434
Finansiella intäkter	929	39
Minskning kortfristiga fordringar	0	18
Ökning av kortfristiga skulder	52 927	0
	2 487 187	2 533 491
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 127 378	1 397 917
Finansiella kostnader	181 921	154 273
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	37 283
Ökning av kortfristiga fordringar	12 276	0
Minskning av långfristiga skulder	272 676	272 676
Minskning av kortfristiga skulder	0	48 805
	3 594 251	1 910 954
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 936 469	4 043 533
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 107 064	622 537

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har investerat i nytt värmesystem med luft-vatten värmepumpar som kommer att ge en rejäl besparing på våra elkostnader.

Vi har genomfört OVK (obligatorisk ventilations kontroll) där inomhusklimatet kontrollerats.

Energideklaration har utförts där styrelsen får förslag på besparingsåtgärder för sin framtida planering

Ett lusthus har byggts på gården för att skapa trivsel och gemenskap i föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelser under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	760	759	697	760
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 733	4 825	4 917	5 010
Elkostnad/m ² totalyta	147	138	133	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	73	82	72	61
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	52	56	75
Soliditet (%)	36	38	36	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 125	727	318	609
Nettoomsättning (tkr)	2 408	2 404	2 194	2 378

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 961 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 060 000	0	0	1 060 000
Fond för yttre underhåll	7 205 176	600 725	-34 330	6 638 781
S:a bundet eget kapital	8 265 176	600 725	-34 330	7 698 781
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	843 911	-600 725	761 080	683 556
Årets resultat	-1 124 587	-1 124 587	-726 750	726 750
S:a ansamlad förlust	-280 676	-1 725 312	34 330	1 410 306
S:a eget kapital	7 984 500	-1 124 587	0	9 109 087

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 124 587
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 444 636
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-600 725
summa balanserat resultat	-280 676

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 587 500
1 306 824

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 407 977	2 404 498
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 354	128 936
Summa rörelseintäkter		2 433 331	2 533 434
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 814 504	-1 096 257
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 114	-81 620
Personalkostnader	Not 6	-215 760	-220 040
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-249 548	-254 533
Summa rörelsekostnader		-3 376 926	-1 652 451
RÖRELSERESULTAT		-943 596	880 984
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		929	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 921	-154 273
Summa finansiella poster		-180 992	-154 234
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 124 587	726 750
ÅRETS RESULTAT		-1 124 587	726 750

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 385 852	19 627 944
Maskiner	Not 9	27 341	34 797
Summa materiella anläggningstillgångar		19 413 193	19 662 742
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	711	711
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 511	3 511
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 416 704	19 666 253
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		350	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 969 138	4 059 362
Summa kortfristiga fordringar		2 969 488	4 059 362
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		86	5 000
Summa kassa och bank		86	5 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 969 574	4 064 362
SUMMA TILLGÅNGAR		22 386 279	23 730 615

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 060 000	1 060 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	7 205 176	6 638 781
Summa bundet eget kapital		8 265 176	7 698 781
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		843 911	683 556
Årets resultat		-1 124 587	726 750
Summa fritt eget kapital		-280 676	1 410 306
SUMMA EGET KAPITAL		7 984 500	9 109 087
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	13 742 593	14 015 269
Summa långfristiga skulder		13 742 593	14 015 269
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	272 676	272 676
Leverantörsskulder		125 691	73 932
Övriga skulder		51 653	50 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	209 166	209 138
Summa kortfristiga skulder		659 186	606 259
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 386 279	23 730 615

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Garage	40 år	40 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 251 059	2 246 424
Hyror parkering	17 225	16 800
Hyror garage	48 100	49 800
Hyror carport	23 100	23 100
Kabel-TV intäkter	68 544	68 425
Öresutjämning	-52	-51
	2 407 977	2 404 498

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	25 354	128 936
	25 354	128 936

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	359	24 688
	Snöröjning/sandning	38 288	14 597
	OVK Obl. Ventilationskontroll	47 286	0
	Hissbesiktning	2 918	4 818
	Myndighetstillsyn	28 446	6 000
	Gemensamma utrymmen	12 301	30 096
	Sophantering	0	3 013
	Gård	4 527	5 968
	Serviceavtal	12 188	12 272
	Förbrukningsmateriel	24 992	10 721
	Brandskydd	0	406
	Fordon	1 718	12 489
		173 023	125 069
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 813
	Tvättstuga	20 562	1 920
	Entré/trapphus	0	1 480
	Lås	3 343	2 735
	VVS	50 997	22 443
	Värmeanläggning/undercentral	14 812	31 681
	Ventilation	9 428	11 749
	Elinstallationer	10 214	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 644	0
	Hiss	9 688	2 098
	Mark/gård/utemiljö	160	0
	Vattenskada	29 776	0
		153 624	76 919
	Periodiskt underhåll		
	VVS	587 500	0
	Värmeanläggning	1 000 000	0
	Mark/gård/utemiljö	0	34 330
		1 587 500	34 330
	Taxebundna kostnader		
	El	435 030	409 402
	Vatten	217 575	243 353
	Sophämtning/renhållning	29 759	29 625
		682 364	682 380
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 524	58 615
	Självrisk	44 800	0
	Kabel-TV	69 012	79 288
		178 336	137 903
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 657	39 657
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 814 504	1 096 257

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	3 676	2 450
	Medlemsinformation	1 358	1 334
	Revisionsarvode extern revisor	6 250	6 250
	Föreningskostnader	9 375	1 050
	Styrelseomkostnader	92	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 222	752
	Förvaltningsarvode	52 778	65 737
	Administration	3 563	2 419
	Korttidsinventarier	2 490	1 628
	Konsultarvode	4 000	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 310	0
		97 114	81 620
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 550	32 050
	Löner	145 200	166 500
	Kostnadsersättningar	1 566	0
	Sociala kostnader	28 444	21 490
		215 760	220 040
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	217 256	217 256
	Förbättringar	24 836	24 836
	Maskiner	7 457	12 442
		249 548	254 533

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	23 998 548	23 998 548	
	Utgående anskaffningsvärde	23 998 548	23 998 548	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-4 370 604	-4 128 512	
	Årets avskrivningar enligt plan	-242 092	-242 092	
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 612 696	-4 370 604	
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 385 852	19 627 944	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 249 792	1 249 792	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	11 000 000	11 000 000	
	Taxeringsvärde mark	2 219 000	2 219 000	
		13 219 000	13 219 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	13 219 000	13 219 000	
		13 219 000	13 219 000	
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	136 658	99 375	
	Nyanskaffningar	0	37 283	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	136 658	136 658	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-101 861	-89 419	
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 457	-12 442	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-109 318	-101 861	
	Redovisat restvärde vid årets slut	27 340	34 797	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
	Nominellt värde			
	SWEDBANK AK A, 27 st	27	711	5 339
		711	5 339	711

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto		862	862
	Skattefordran		19 985	19 967
	Klientmedel hos SBC		2 936 383	2 397 301
	Placeringskonto hos SBC		0	1 641 232
	Fordringar		11 908	0
			2 969 138	4 059 362

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början		6 638 781	6 038 056
	Reservering enligt stadgar		600 725	600 725
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-34 330	0
	Vid årets slut		7 205 176	6 638 781

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2018-12-31	2017-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
	Swedbank	1,479 %	5 560 057	5 560 057	Rörligt
	Swedbank	1,393 %	6 000 000	6 000 000	Rörligt
	Swedbank	1,338 %	2 455 212	2 727 888	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		14 015 269	14 287 945	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-272 676	-272 676	
			13 742 593	14 015 269	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 651 889 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 523 000	22 523 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	30 649	11 729
	Avgifter och hyror	178 517	197 409
		209 166	209 138

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Återställning av markskador efter byggnationen av värmepumpar sker under våren.

Styrelsens underskrifter

ALUNDA den 28/3 2019



Bo Leif Hägg
Ordförande



Kerstin Vera Margareta Sandberg
Vice ordförande



Kurt Georg Jonsson
Sekreterare

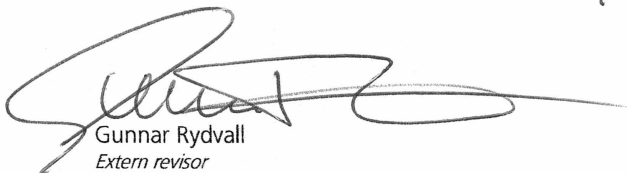


Ing-Marie Christina Franzén
Ledamot



Annika Ingeborg Sjökvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2019



Gunnar Rydvall
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Bostadsrättsstämman i BRF Albertina
Org.nr 716422-2155

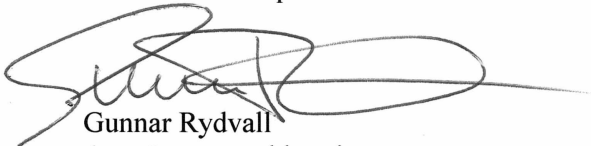
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Albertina för räkenskapsåret 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bostadsrättsföreningen. Jag har också granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättsföreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och ger därmed en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med bostadsrättsföreningens stadgar. Jag tillstyrker att bostadsrättsföreningens stämma fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bostadsrättsföreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Alunda den 14 april 2019



Gunnar Rydvall
Av stämman vald revisor