

# Årsredovisning 2019

**BRF SPIRAN**  
**717300-0303**

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).

## 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 1955-04-01.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tierp 32:3 på adresserna Torggatan 9 och Gävlevägen 18 i Tierp. Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 413 kvm och 1 lokal.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

#### Styrelsens sammansättning

Agneta Steisjö	Ordförande
Sara Sjöberg	Sekreterare
Rebecca Morey Andersson	Ledamot
Gunilla Larsson	Suppleant
Linnéa Österlund	Suppleant

#### Valberedning

Linus Nordstedt.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas -förutom av styrelsen- av minst två ledamöter tillsammans.

#### Revisorer

Hanna Denize, Din Vinst Redovisningsbyrå AB	Revisor
Monika Jansson	Revisorssuppleant

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2006-2007	Stam- och el renovering lägenheter
2007-2008	El renovering källare och trapphus
2011	Postboxar
2014	Stamrenovering källare
2015	Fönster
2018	Tak Gävlevägen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala AB
Fastighetsskötsel	Nj Fastighetskonsult AB
Städ	RH Städ AB

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Nya stadgar registrerade 2019-02-11.

Inköp av torktumlare.

Underhåll av fönster och årlig kontroll av balkonger.

Installation av LED belysning i trapphus och källare.

Inköp av möbler till uteplatsen.

Garantibesiktning av stamrenovering källare.

Stötning.

Städdag i oktober då en rensning av verkstaden i källaren utfördes.

Informationsmöte om fasad- och balkongrenovering.

Underhållsplan.

Ekonomi

Ingen höjning av årsavgiften 2019.

Årsavgiften höjdes med 10 % den 1 januari 2020. Budgeten visar på ett resultat på 250 000 kr, varav hela beloppet föreslås avsättas till fond för yttre underhåll.

Föreningens rörliga lån sattes om i början på 2019 till en 3-årig placering och en av fondplaceringarna avyttrades. Ett av föreningens bundna lån löper ut i slutet på 2020.

Hyreslokalen är för tillfället utan hyresgäst.

### Planerad verksamhet under kommande år

Byte av städbutik från årsskiftet till Cimzon Clean AB.

Radonmätning.

Energideklaration.

Garantibesiktning av fönster.

Renovering av balkonger framflyttad till 2021. Fasaden utförs senare.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 30 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 159 753	1 167 847	1 157 731	1 150 401
Resultat efter fin. poster	167 531	-549 011	199 625	240 253
Soliditet, %	neg.	neg.	neg.	neg.
Yttre fond	100 000	300 000	200 000	100 000
Taxeringsvärde	9 035 000	8 246 000	8 246 000	8 246 000
Bostadsyta, kvm	1 413	1 413	1 413	1 413
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	792	788	778	773
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 149	3 239	3 322	3 406
Genomsnittlig skuldränta, %	1,74	1,88	3,70	4,12

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	41 705	-	-	41 705
Fond, yttre underhåll	300 000	-	-200 000	100 000
Balanserat resultat	-396 631	-549 409	200 000	-746 041
Årets resultat	-549 409	549 409	167 531	167 531
<b>Eget kapital</b>	<b>-604 335</b>	<b>0</b>	<b>167 531</b>	<b>-436 804</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-746 041
Årets resultat	<u>167 531</u>
<b>Totalt</b>	<b><u>-578 509</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt

följande

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-43 969
Balanseras i ny räkning	<u>-734 540</u>
	<b><u>-578 509</u></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		1 159 753	1 167 847
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 159 753</b>	<b>1 167 847</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-721 031	-1 399 560
Övriga externa kostnader	8	-78 442	-112 421
Personalkostnader	9	-14 393	-18 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-99 816	-99 492
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-913 682</b>	<b>-1 629 880</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>246 070</b>	<b>-462 033</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 539	-86 978
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-78 539</b>	<b>-86 978</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>167 531</b>	<b>-549 011</b>
Skatt		0	-398
<b>Årets resultat</b>		<b>167 531</b>	<b>-549 409</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	3 419 434	3 519 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 419 434</b>	<b>3 519 250</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 419 434</b>	<b>3 519 250</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		23 437	35 959
Övriga fordringar		166	17 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 683	38 449
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>63 286</b>	<b>92 149</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	12	300 717	450 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>300 717</b>	<b>450 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		449 552	162 355
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>449 552</b>	<b>162 355</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>813 555</b>	<b>704 504</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 232 989</b>	<b>4 223 754</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		41 705	41 705
Fond för yttre underhåll		100 000	300 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>141 705</b>	<b>341 705</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-746 041	-396 631
Årets resultat		167 531	-549 409
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-578 509</b>	<b>-946 041</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-436 804</b>	<b>-604 335</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	4 330 856	4 458 685
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 330 856</b>	<b>4 458 685</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		117 996	117 996
Leverantörsskulder		53 980	98 012
Skatteskulder		1 110	0
Övriga kortfristiga skulder		-40	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		165 891	153 396
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>338 937</b>	<b>369 404</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 232 989</b>	<b>4 223 754</b>



## Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>162 355</b>	<b>758 800</b>
Resultat efter finansiella poster	167 531	-549 409
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	99 816	99 492
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>267 347</b>	<b>-449 917</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	28 863	-64 772
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-30 467	36 241
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>265 743</b>	<b>-478 449</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	149 283	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>149 283</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-127 829	-117 996
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-127 829</b>	<b>-117 996</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>287 197</b>	<b>-596 445</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>449 552</b>	<b>162 355</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Spiran 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2-3 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

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

### Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	2 858	17 148
Hysesintäkter, p-platser	34 056	34 131
Årsavgifter, bostäder	1 119 120	1 113 624
Övriga intäkter	3 719	2 944
<b>Summa</b>	<b>1 159 753</b>	<b>1 167 847</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsskötsel	115 436	113 975
Städning	17 982	17 256
Övrigt	68 500	0
<b>Summa</b>	<b>201 918</b>	<b>131 231</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	57 385	46 077
<b>Summa</b>	<b>57 385</b>	<b>46 077</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fasad och balkongrenovering	43 969	0
Takrenovering	0	827 667
<b>Summa</b>	<b>43 969</b>	<b>827 667</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	34 265	30 694
Sophämtning	26 253	21 591
Uppvärmning	225 449	220 164
Vatten	67 052	61 129
<b>Summa</b>	<b>353 019</b>	<b>333 578</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsförsäkringar	24 002	23 170
Fastighetsskatt	27 917	25 466
Kabel-TV	12 821	12 372
<b>Summa</b>	<b>64 740</b>	<b>61 008</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ekonomisk förvaltning	37 676	38 970
Förbrukningsmaterial	17 097	45 347
Juridiska kostnader	2 375	0
Konsultkostnader	6 804	20 745
Revisionsarvoden	4 500	0
Vicevärdsarvode	1 500	2 250
Övriga förvaltningskostnader	8 490	5 117
<b>Summa</b>	<b>78 442</b>	<b>112 429</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Revisionsarvoden	0	2 000
Sociala avgifter	3 393	4 399
Styrelsearvoden	11 000	12 000
<b>Summa</b>	<b>14 393</b>	<b>18 399</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>5 205 602</b>	<b>5 205 602</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>5 205 602</b>	<b>5 205 602</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 686 352</b>	<b>-1 586 860</b>
Årets avskrivning	-99 816	-99 492
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 786 168</b>	<b>-1 686 352</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>3 419 434</b>	<b>3 519 250</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 500</i>	<i>31 500</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	6 916 000	6 304 000
Taxeringsvärde mark	2 119 000	1 942 000
<b>Summa</b>	<b>9 035 000</b>	<b>8 246 000</b>

<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>212 117</b>	<b>212 117</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>212 117</b>	<b>212 117</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-212 117</b>	<b>-212 117</b>
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-212 117</b>	<b>-212 117</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 12, Kortfristiga placeringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Placeringar	300 717	450 000
<b>Summa</b>	<b>300 717</b>	<b>450 000</b>

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2022-10-30	1,95 %	1 296 597	1 424 426
Stadshypotek	2020-10-30	1,57 %	1 552 255	1 552 255
Stadshypotek	2022-01-30	1,59 %	1 600 000	1 600 000
<b>Summa</b>			<b>4 448 852</b>	<b>4 576 681</b>
Varav amorteras inom 12 månader			117 996	

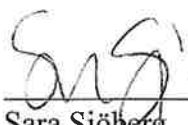
Not 14, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 006 000	5 006 000
<b>Summa</b>	<b>5 006 000</b>	<b>5 006 000</b>

## Underskrifter

Tierp, 2020 - 04 - 23  
Ort och datum

  
Agneta Steisjö

Ordförande



Sara Sjöberg  
Sekreterare



Rebecca Morey Andersson

Ledamot

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



Hanna Denize, Din Vinst Redovisningsbyrå

AB

Revisor

## *Revisionsberättelse*

Till föreningsstämman i Brf Spiran org.nr 717300-0303

### Rapport om årsredovisningen

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

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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 31 december 2019 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Spiran för år räkenskapsåret 2019.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tierp, den 21 april 2020

Namn på revisionsföretaget

Din Vinst Redovisningsbyrå AB



Hanna Denize

Auktoriserad redovisningskonsult

