

# Årsredovisning

---

## *Brf Pansarbilen*

716401-3976

Styrelsen för Brf Pansarbilen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Pansarbilen, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan begränsning till tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun och är belägen i stadsdelen Kåbo i Uppsala på adresserna Banérgatan 6, 8 och 10.

Den gällande ekonomiska planen registrerades hos länsstyrelsen i Uppsala län 1986-11-27. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-11-24.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1986 fastigheten Uppsala Kåbo 51:1. På föreningens fastighet finns tre byggnader i tre plan samt källare. Byggnaderna uppfördes 1945 och består av 36 st bostadsrättslägenheter. I källarutrymmena finns två tvättstugor, en hobbylokal, cykelrum samt en samlingslokal. Föreningen har även två garage och 22 utomhusparkeringar.

#### Lägenhetsfördelning:

18 st 2 rum och kök  
9 st 3 rum och kök  
9 st 4 rum och kök

Den totala arean för bostäderna uppgår till 2 605,5 kvm. Lokalernas area uppgår till 26 kvm enligt senaste fastighetstaxering. Markarean uppgår till 5 394 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 36 041 000 (f.g. år 36 041 000) kr, varav markvärdet motsvarar 15 800 000 (f.g. år 15 800 000) kr och byggnadsvärdet 20 241 000 (f.g. år 20 241 000) kr.

Under 2018 har fastigheten varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder. Därmed behöver boende inte teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar. Därtill ingår ansvarsförsäkring för styrelsens arbete.

#### Fastighetens tekniska status

Föreningens fastighet och byggnader bedöms vara i gott skick.

Större åtgärder som har utförts under senare år är:

- Installation av fyra källsorteringsskåp	2012
- Dränering av grund på Banérgatan 10	2013-2014
- Ny serviceledning och asfaltering	2013-2014
- OVK samt eldstadskontroll	2013
- Byte av samtliga radiatorventiler och injustering värme	2014
- Målning av fönster	2014-2015
- Radonmätning	2015
- Byte av luftavfuktare i torkrum	2015
- Installation av nya armaturer i soprum samt LED-belysning	2015
- Byte av två källardörrar	2016
- Dränering av grund på Banérgatan 8	2016
- Byte av 2 st tvättmaskiner	2017
- Installation av fiber i fastigheten	2017
- Målning av källare och torkrum	2018
- Sotning, ventilationsrengöring och brandskyddskontroll	2018

Under de kommande 10 åren beräknas de större underhållsåtgärderna att bestå av underhåll av fasader och tak, byte av hängrännor/stuprör, målning trapphus, byte av elinstallationer, omasfaltering och byte av tvättstugeutrustning. Den stora delen av underhållet kostnadsmissigt utgörs av fasad- och takunderhållet. Det är i dagsläget oklart när åtgärderna ovan kommer att utföras. I och med att kostnaderna för framförallt fasadunderhållet ligger ganska nära i tiden är det sannolikt att föreningen kommer att behöva låna upp medel för att utföra denna åtgärd, vilket skulle medföra ökade räntekostnader och amorteringar.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning för yttre fastighetsunderhåll varje år ske med minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus, vilket motsvarar 41 345 kr. Under 2016 har en ny underhållsplan upprättats för fastigheten. Planen sträcker sig över 30 år och tar även hänsyn till den eviga underhållskostnaden. Rekommendationen i underhållsplanen är att avsättning ska ske med f.n. 494 000 kr per år. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

#### Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal tecknat med PD Miljövårdsservice AB avseende fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel. Ren Jämt ansvarar för lokalvård. Det finns även ett serviceavtal tecknat med Siemens för styr- och reglerutrustning. Avseende ekonomisk förvaltning finns avtal tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Avtalet omfattar även förändret av föreningens lägenhetsförteckning.

#### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-04-12 och påföljande konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

David Aarflot	Ledamot, ordförande
Per Eriksson	Ledamot, kassör
Natalie Kovaleff Malmenstedt	Ledamot, sekreterare
Anders Nygård	Ledamot
Cecilia Vesslén	Ledamot
Ulrika Craven	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av ledamöterna två i förening.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 22 750 kr exklusive sociala avgifter.

#### *Revisorer*

Ann Mohlén Årling	Ordinarie
-------------------	-----------

#### *Valberedning*

Julie Hansen  
Birgitta Larsson

#### Föreningens ekonomiska situation

Föreningens likvida medel har under året ökat, från 772 tkr vid årets ingång till 1 198 tkr vid årets utgång.

Årets resultat visar på ett överskott på 168 tkr. Hänsyn bör då även tas till att 322 tkr avser avskrivningar som endast påverkar resultatet och inte likvida medel. Föreningen är även mycket lågt belånad, vilket medför att låneutrymme finns för kommande större underhåll.

#### *Föreningens lån*

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 3 634 150 kr. Den totala krediten var vid räkenskapsårets utgång uppdelad på två olika lån. Ett lån är bundet till 2019-03-21 och det andra till 2023-03-15. Föreningen amorterar f.n. årligen 73 800 kr. Kreditgivare är Nordea Hypotek AB. Belopp, räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not.

#### *Föreningens skattesituation*

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för lokalerna (garage). För lokaldelen är skattesatsen 1 % och beräkningsunderlaget utgörs f.n. av 2016 års fastställda lokaltaxeringsvärde.

För föreningens bostäder betalas kommunal fastighetsavgift. Beloppet per bostad uppgick under 2018 till 1 337 kr då föreningen betalar full avgift. För 2019 kommer avgiften att indexuppräknas till 1 377 kr per bostad. Skattemässigt har föreningen 35 bostäder då två bostadsrätter (lägenheter) ägs och används av en medlem.

Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen drabbades i månadsskiftet juli-augusti av en översvämning i källaren efter kraftiga skyfall. De akuta kostnaderna för detta uppgår till 14 327 kr.

#### **MEDLEMSINFORMATION**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-12.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 52 (f.g. år 51) medlemmar fördelade på 36 lägenheter. 4 medlemmar har tillkommit under året och 3 tidigare medlemmar har avflyttat. Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har 3 (f.g. år 4) överlåtelser skett. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 42 562 kr (f.g. år 41 248) kr.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan endast får ske efter att styrelsen har givit sitt samtycke och endast för en period om två år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken lägenheten ska hyras ut i andra hand. Föreningen har rätt att ta ut en avgift vid upplåtelse av bostadsrätt i andra hand.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen av bostadsrätten.

Föreningen har under året inte haft några anställda.

Styrelsen vill också informera om att myndigheternas och försäkringsbolagens krav innebär att förändringsarbeten i våtutrymmen måste utföras av personal och företag med godkänd behörighet. Detta föranleder styrelsen att uppmana bostadsrättshavare att spara fakturor och dokumentation rörande sådana arbeten så länge garantitiden gäller. För att underlätta detta i framtiden skall styrelsen kontaktas och informeras före ett arbete gällande våtutrymmen eller omfattande reovering av lägenheten i övrigt påbörjas.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	1 587	1 538	1 459	1 418	1 418	1 417
Resultat efter finansiella poster, tkr	168	63	-641	-307	-104	-476
Soliditet, %	64%	63%	62%	66%	67%	66%
Eget kapital, tkr	7 027	6 859	6 795	7 436	7 743	7 847
Taxeringsvärde, tkr	36 041	36 041	36 041	33 043	33 043	33 043
Årsavgift, kr/kvm bostadsarea	584	584	555	529	529	529
Elkostnad, kr/kvm bostadsarea	24	19	19	17	16	17
Värmekostnad, kr/kvm bostadsarea	122	123	126	131	122	123
Vattenkostnad, kr/kvm bostadsarea	28	23	23	25	25	26
Likvida medel vid årets utgång, tkr	1 198	772	659	573	595	536
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	3 634	3 727	3 883	3 535	3 573	3 723
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	1 395	1 430	1 490	1 357	1 371	1 429
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	10,08%	10,34%	10,77%	10,70%	10,81%	11,27%
Genomsnittlig skuldränta, %	1,15%	0,94%	0,91%	1,10%	2,14%	2,80%
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	190	190	90	90	90	90
lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	-84	-209	-169	-99	-281	-53
Antal överlåtelse	3	4	4	2	6	2
Köpeskilling/kvm bostadsarea	42 562	41 248	38 095	42 623	32 509	32 197

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 393 813	494 000	907 477	63 234
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			63 234	-63 234
Reservering yttre fond		494 000	-494 000	
lanspråktagande yttre fond		-218 185	218 185	
Årets resultat				168 335
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 393 813</b>	<b>769 815</b>	<b>694 896</b>	<b>168 335</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	694 896
Årets resultat	168 335
<i>Summa</i>	<i>863 231</i>

### *Förslag till disposition:*

Reservering fond för yttre underhåll	494 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-111 124
Balanseras i ny räkning	480 355
<i>Summa</i>	<i>863 231</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 586 854	1 538 233
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 586 854</b>	<b>1 538 233</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3, 4, 5	-962 200	-1 013 312
Övriga externa kostnader	6	-62 615	-75 311
Personalkostnader	7	-29 168	-28 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-322 016	-322 010
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 375 999</b>	<b>-1 439 051</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>210 855</b>	<b>99 182</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 520	-36 058
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-42 520</b>	<b>-35 948</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>168 335</b>	<b>63 234</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>168 335</b>	<b>63 234</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>168 335</b>	<b>63 234</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	9 521 176	9 818 713
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	9, 10	106 038	130 517
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 627 214	9 949 230
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 627 214</b>	<b>9 949 230</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		15 783	11 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 619	70 954
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		96 402	82 628
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 198 042	771 678
<i>Summa kassa och bank</i>		1 198 042	771 678
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 294 444</b>	<b>854 306</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 921 658</b>	<b>10 803 536</b>

		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 393 813	5 393 813
Fond för yttre underhåll		769 815	494 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>6 163 628</b>	<b>5 887 813</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		694 896	907 477
Årets resultat		168 335	63 234
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>863 231</b>	<b>970 711</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 026 859</b>	<b>6 858 524</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 560 350	3 576 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 560 350</b>	<b>3 576 700</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	73 800	150 400
Leverantörsskulder		109 878	63 469
Skatteskulder		873	103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		149 898	154 340
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>334 449</b>	<b>368 312</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 921 658</b>	<b>10 803 536</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

Ändring har gjorts av avskrivningsprincip avseende avskrivning av byggnader fr.o.m. 2014. Avskrivning har tidigare gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. Redovisningen har ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och oförändrad nyttjandetid.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	2,70	37
Fastighetsförbättringar	5,00	20
Ombyggnad	3,03	33
Källsorteringsskåp	20,00	5
Inventarier	10,00	10

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 520 694	1 484 487
Hysesintäkter lokaler	4 810	5 060
Hysesintäkter garage	14 125	8 700
Hysesintäkter parkeringsplatser	38 460	37 200
Hysesintäkter övrigt, förråd nov-dec	7 920	1 320
Avgift andrahandsuthyrning	898	1 493
Öres- och kronutjämnig	-53	-27
Summa	<b>1 586 854</b>	<b>1 538 233</b>

### Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2018	2017
Reparationer bostäder	-13 146	-3 244
Reparation översvämning källare	-14 327	-
Dörrar och lås invändigt	-4 504	-8 445
Värme	-3 216	-9 078
Ventilation	-	-1 695
El	-	-294
Övriga installationer (lampor)	-	-200
Planteringar, träd och buskar	-3 823	-3 297
Summa	<b>-39 016</b>	<b>-26 253</b>

Not 4	Planerat periodiskt underhåll	2018	2017
	Tvättstugor (byte 2 tvättmaskiner)	–	-78 125
	Montage kodlås 6 st portar	–	-39 015
	El och belysning	–	-10 395
	Lokaler för eget bruk, målning	-58 000	–
	Övrigt	-53 124	-90 650
	<b>Summa</b>	<b>-111 124</b>	<b>-218 185</b>

Övrigt är för 2018 samlingsfaktura för brandskyddskontroll, sotning och ventilationsrengöring.  
För 2017 var det installation fiber.

Föreslagen avsättning till fonden för yttre underhåll för 2018 uppgår till 494.000 kr i enlighet med den nya 30-åriga underhållsplanen. Styrelsen föreslår att 111 124 kr ianspråkats ur fonden för yttre underhåll för det planerade underhållet som utförts under året.

Not 5	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och städning	-152 891	-145 979
	Övriga serviceavtal	-5 730	-5 636
	Fastighetsel	-62 398	-50 501
	Uppvärmning	-316 821	-319 334
	Vatten	-72 134	-59 907
	Sophämtning inklusive container/tippavgift	-65 004	-52 998
	Fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg	-38 519	-37 531
	Kabel-TV	-51 358	-50 553
	Fastighetsskatt/-avgift	-47 205	-46 435
	<b>Summa</b>	<b>-812 060</b>	<b>-768 874</b>

Övriga serviceavtal avser förvaring av huvudnyckel samt serviceavtal avseende styr- och reglerutrustning.

Not 6	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Förbrukningsinventarier	–	-5 419
	Förbrukningsmaterial	-1 385	-388
	Kontorsmaterial	-948	-309
	Postbefordran	-2 700	-2 840
	Föreningsstämma och medlemsmöten	-894	-962
	Ekonomisk förvaltning	-53 252	-52 376
	Övriga administrationskostnader	-900	-900
	Bankkostnader	-1 457	-1 257
	Upprättande av energideklaration	–	-8 991
	Gåvor	-1 079	-1 869
	<b>Summa</b>	<b>-62 615</b>	<b>-75 311</b>

Not 7	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	-22 750	-22 337
	Internrevisor	-950	-950
	Sociala avgifter	-5 468	-5 131
	Summa	<b>-29 168</b>	<b>-28 418</b>

Not 8	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	13 781 612	13 781 612
	Utgående anskaffningsvärden	13 781 612	13 781 612
	Ingående avskrivningar	-3 962 899	-3 665 362
	Årets avskrivningar	-297 537	-297 537
	Utgående avskrivningar	-4 260 436	-3 962 899
	<b>Redovisat värde</b>	<b>9 521 176</b>	<b>9 818 713</b>

Not 9	Ombyggnationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	487 545	487 545
	Utgående anskaffningsvärden	487 545	487 545
	Ingående avskrivningar	-366 879	-352 251
	Årets avskrivningar	-14 628	-14 628
	Utgående avskrivningar	-381 507	-366 879
	<b>Redovisat värde</b>	<b>106 038</b>	<b>120 666</b>

Not 10	Fastighetsförbättringar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	326 732	326 732
	Utgående anskaffningsvärden	326 732	326 732
	Ingående avskrivningar	-316 881	-307 036
	Årets avskrivningar	-9 851	-9 845
	Utgående avskrivningar	-326 732	-316 881
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>9 851</b>

Not 11	Fastighetslån	2018-12-31	2017-12-31
	Nordea Hypotek, 1,75 %, bundet tom 230315	1 869 530	1 917 000
	Nordea Hypotek, 0,62 %, bundet tom 190321	1 764 620	1 810 100
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom 1 år)	-73 800	-150 400
	<b>Summa</b>	<b>3 560 350</b>	<b>3 576 700</b>

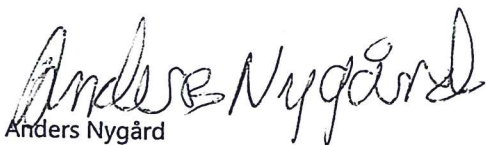
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 13	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 406 000	13 406 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 406 000</b>	<b>13 406 000</b>

UNDERSKRIFTER

Uppsala 01 / 04 - 2019

  
Anders Nygård

  
David Aarflot

  
Natalie Kovaleff Malmenstedt

  
Per Eriksson

  
Cecilia Vesslén

Min revisionsberättelse har lämnats

  
Ann Mohlén Årling  
Revisor


Revision BRF Pansarbilen

Undertecknad som är utsedd av föreningen att granska räkenskaperna och styrelsens förvaltning för år 2018, avger efter fullgjort uppdrag följande berättelse.

Jag har granskat årsredovisningen (förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning), styrelsens förvaltning och räkenskaper. Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och enligt BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018.

Uppsala 2019-04-15

  
Ann Mohlén Arling