



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Brandsoldaten



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brandsoldaten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2017 och 2065. Egen regi via Bostadsrätternas mall.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och garageplatser under nyttjanderätt 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Christine Linde Kjellman	Ledamot
Randolph Schrab	Ledamot
Leif Söderlund	Ledamot
Torbjörn Wicklander	Ledamot
Bo Åhlman	Ledamot
Lars Åke Kjellman	Suppleant
Ragnar Vikström	Suppleant
Andris Zarins	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Jonasson
Nils Lars Åke Jonasson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BOREV revisionsbyrå AB
BOREV revisionsbyrå AB

Valberedning

Sonia Ghadari
Hans Sjöberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Svartbäcken 54:5	2012	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

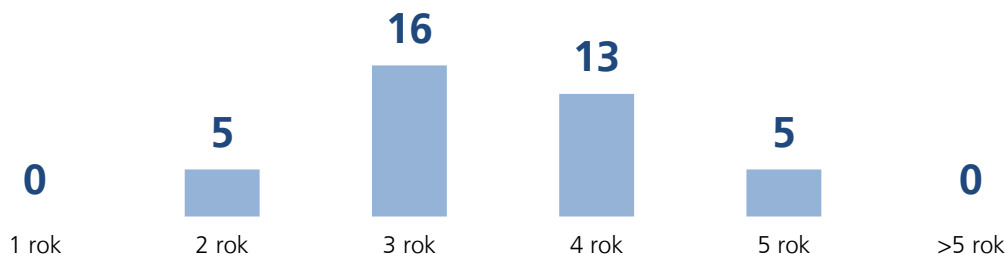
Fastigheten bebyggdes 2012 - 2014 och består av 1 flerbostadshus. Under byggnaden finns garage.
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 681 m², varav 3 650 m² utgör lägenhetsyta och 31 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt och 34 garageplatser med nyttjanderätt i en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Föreningslokal	31 m ²	tills vidare

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Föreningslokal

I fastighetens byggnad finns en föreningslokal som huvudsakligen används till styrelse- och föreningsmöten samt till aktiviteter för bostadsrättshavarna.

Gemensamhetsanläggningar

I Fastigheten ingår två gemensamhetsanläggningar. En avseende innergård (vägar, gång- och cykelvägar, dagvattenledning, belysning, grönytor, planteringar, lekplatser och grill), tillsammans med Brf Brandbilen och Brf Moltas och En avseende garage tillsammans med Brf Brandbilen. En förvaltare sköter den praktiska driften av gemensamhetsanläggningarna.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2065.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk/administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB tom 2019-12-31
Fastighetsskötsel	UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB tom 2018-12-31
Företagsförsäkring inkl kollektivt bostadsrättstillägg	Folksam tillsvidare
Revision	BOREV revisionsbyrå AB
Sophantering	Ragn-Sells AB, Uppsala Vatten och Avfall AB
Vatten	Uppsala Vatten och Avfall AB
El och värmeförbrukning	Vattenfall AB Försäljning
Individuell el och vattenförbrukning	CompWell AB
Besiktning av hissar	Inspecta Sweden AB
Jouravtal hissar	Kone AB
Lokalstädning	Rent & Fräscht AB
Bredband Triple Play	TeliaSonera Sverige AB
Totalentreprenadkontrakt	Peab Bostad AB
Nyckeladministration	BBGRUPPEN Lås & Säkerhetscenter Uppsala
Föreningsmedlemskap	Bostadsrätterna
Entrémattor	Caleo tills vidare
Garageport Crawford 521 eldriven	ASSA ABLOY Entrance Systems Sweden AB

Övrig information

DET ÄR DAGS för föreningens årsstämma 2018-05-31!

Vi skall summera det gångna året, lägga det bakom oss och blicka framåt. Årsredovisningen är den skrift som beskriver läget och ekonomin i föreningen. Många siffror och långa tabeller, men också en mer lättbegriplig presentation i text av föreningens situation.

Redovisningen beskriver en liten och ung förening med god ekonomi. Vi tycker att det är imponerande läsning.

STADGARNNA LIGGER till grund för varför vi har en förening och hur den skall fungera. Styrelsen har skapat några dokument som mer i detalj beskriver hur olika ärenden skall hanteras, se vår hemsida www.brandsoldaten.se

Den löpande ekonomiska och administrativa förvaltningen har styrelsen delegerat till SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB, som på ett professionellt sätt sköter detta. Varje år träffas styrelsen och SBC för att stämma av rutiner, rådande regler och hur samarbetet fungerar.

PARKERINGSPLATSER. I fastighetens underjordiska byggnad finns det garage med 34 parkeringsplatser som kan hyras av bostadsrättsmedlemmarna. Föreningen tillämpar ett kösystem som innebär att medlemmar i Brf Brandsoldaten har företräde till parkeringsplats och att de lägenheter som inte har någon parkeringsplats, men önskar en sådan, får förtur före de lägenheter som står i kö för att få ytterligare en garageplats.

INDIVIDUELL MÄTNING för förbrukning av el, kall-/varmvatten tillämpas och faktureras till bostadsrättshavarna fyra gånger per år, kvartalsvis.

I en liten förening som vår är det trevligt om alla lär känna varandra. För att sprida medinflytandet försöker vi bjuda till aktiviteter som främjar detta. Medlemmarna kan grilla tillsammans i vår gemensamma innergård och vid juletid anordnar vi glöggmingel. Detta för att ge chans till att umgås och till att prata om föreningens verksamhet

TILLSAMMANS HAR vi en ekonomisk förening. Alla är vi delägare i vårt boende, och de vinster vi gör genom att vara ansvarsfulla går tillbaka till oss medlemmar.

På årsstämman kan medlemmarna visa att vi har en levande förening. Då träffas vi för att besluta om framtiden och välja den styrelse som under kommande året skall företräda bostadsrättshavarna.

Det är vi medlemmar i Bostadsrättsföreningen Brandsoldaten som har gemensamt ansvar när det gäller föreningens skötsel t.ex. STÄDNING, EKONOMI, UNDERHÅLL, TRIVSEL.

Vi vädjar till er alla, att tänka på att hålla rent i entréerna så att vi slipper ökade kostnader och därav ökade årsavgifter t.ex. stenar och grus som följer med in i entréporterna kan fastna i hissarnas golvrännor och därmed förorsaka stopp.

Vi uppmanar alla, att ta sin chans att påverka!

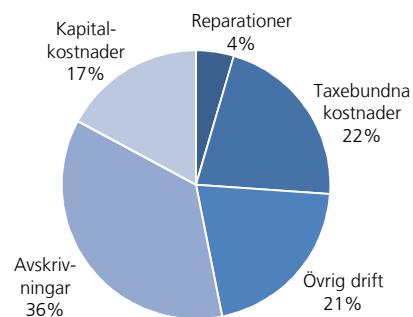
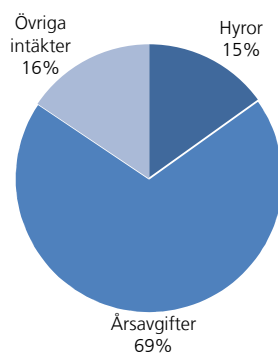
VÄLKOMNA TILL ÅRSSTÄMMAN!

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	479 211	519 877
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 080 684	2 901 458
Finansiella intäkter	18	148
Ökning av kortfristiga skulder	82 743	7 937
	3 163 445	2 909 543
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 334 612	1 151 527
Finansiella kostnader	487 341	696 826
Ökning av kortfristiga fordringar	45 435	1 856
Minskning av långfristiga skulder	1 200 000	1 100 000
	3 067 388	2 950 209
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	575 268	479 211
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	96 057	-40 666

*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 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört ombyggnad av invändig passage mellan trappuppgångarna och garage/förråd. Ombyggnaden har delfinansierats av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, Uppsala och Peab Bostad AB. Projektet slutfördes vecka 52 2017. Inga förändringar i garantiåtagande kommer att ske med anledning av genomförd öppning.

Underhållsplan har utarbetats under 2017.

Styrelsen håller aktiv kontakt med bank och media - information om gällande räntevillkor. Under 2014-2017 har föreningen amorterat 4.035.939 kr

Två-årsbesiktningen av fastigheten och alla lägenheter har genomförts. Anmälda besiktningpunkter har protokollförts och nästan helt åtgärdats under 2016 och 2017. De återstående punkter som inte åtgärdats finns noterade/är felanmälda och kommer att utredas/åtgärdas under 2018

I samband med 2-årsbesiktning genomfördes en garantiåtgärd beträffande avloppsledning från 2 lägenheter i uppgång Skolgatan 22B. Det visade sig vara otillräckligt fall i avloppsledning vilket innebar att ett badrum bilades upp och den felaktiga ledningen ersattes av en ny. Inga kostnader för detta drabbade föreningen.

Det har förekommit obehöriga nattgäster i fastigheten varför brytskydd på alla entrédörrar har installerats. Dessutom har styrelsen varnat alla medlemmar genom mail-utskick att vara vaksam på att ingen obehörig slinker in i portarna eller garage.

Arbetet med att strukturera gemensamhetsanläggningarna garage och innergård har pågått under hela 2017. Det har visat sig att i fläktrummet som betjänar garaget finns ett vattenburet shuntaggregat som vid behov förser tilluften till garaget med värme. För att en rättvis fördelning av energikostnaderna mellan bostadsrättsföreningarna Brandsoldaten och Brandbilen skall kunna genomföras, måste det finnas en separat energimätning för uppvärmningen av garaget. Detta har blivit bortglömt vid projekteringen men Peab Bostad AB har under innevarande år ordnat så att en sådan mätare nu finns på plats med hjälp av CompWell AB och Wikmans Elektriska AB (Jöta Gruppen). Detta har inneburit intensivt arbete för styrelsen med många arbetstimmar, möten och mail under 2017, för att uppnå detta resultat.

Föreningarna Brandsoldaten och Brandbilen felanmälde till Peab Bostad AB fuktskada i garaget. Vid undersökning upptäcktes det att en dräneringspump var trasig, vilket visat sig vara ett fel i entreprenaden. Peab Mark Västerås, Roslagen Styr Installation AB och Wikmans Elektriska AB (Jöta Gruppen) fick i uppdrag av Peab Bostad AB att åtgärda detta under 2017 och att även ombesiktning skall ske.

Gemensamhetsanläggningarnas ingående bostadsrättsföreningar har haft fem (5) möten under året där olika frågor behandlats, som berört både garage och innergård, **markbesiktning, grindar innergård, trivselregler, lekplats, grill, fjärrvärme garage, markterrasser, dräneringspumpar, garageplatsavtal, laddstolpar garage, trottoarkant infart till garage, cykelinventering.**

Årliga glöggminglet genomfördes 17-12-07 hos Il Forno a Legna AB/Borgen Restaurang & Festsalar, Orphei Drängars Plats 1, Uppsala.

Sammanfattning. Vi bor i ett mycket bra hus med få felanmälningar, och det som nämnts ovan har föreningens styrelse under kontroll och observation. Täta kontakter med Peab Bostad AB sker i enlighet med deras garanti.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68 st
Tillkommande medlemmar: 10 st
Avgående medlemmar: 11 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	585	585	585	488
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 826	9 155	9 456	9 894
Elkostnad/m ² totalyta	64	58	48	56
Värmekostnad/m ² totalyta	72	74	54	41
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	19	20	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	132	189	215	210
Soliditet (%)	81	80	80	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	239	34	-40	-47
Nettoomsättning (tkr)	2 890	2 896	2 800	2 412

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 650 m² bostäder och 31 m² lokaler.

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	98 550 000	0	0	98 550 000
Upplåtelseavgifter	39 052 000	0	0	39 052 000
Fond för yttre underhåll	563 709	109 500	0	454 209
S:a bundet eget kapital	138 165 709	109 500	0	138 056 209
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-617 095	-109 500	33 582	-541 177
Årets resultat	239 077	239 077	-33 582	33 582
S:a ansamlad förlust	-378 017	129 577	0	-507 595
S:a eget kapital	137 787 692	239 077	0	137 548 614

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	239 077
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-507 595
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-109 500
summa balanserat resultat	-378 018

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-378 018
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 889 954	2 895 591
Övriga rörelseintäkter	Not 3	190 730	5 867
Summa rörelseintäkter		3 080 684	2 901 458
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 147 907	-958 265
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 050	-113 147
Personalkostnader	Not 6	-79 655	-80 115
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 019 672	-1 019 672
Summa rörelsekostnader		-2 354 283	-2 171 198
RÖRELSERESULTAT		726 400	730 260
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-487 341	-696 826
Summa finansiella poster		-487 323	-696 678
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		239 077	33 582
ÅRETS RESULTAT		239 077	33 582

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	169 939 845	170 959 517
Summa materiella anläggningstillgångar	169 939 845	170 959 517
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	169 939 845	170 959 517
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	499	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	579 996	483 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	45 000	0
Summa kortfristiga fordringar	625 495	484 003
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	625 495	484 003
SUMMA TILLGÅNGAR	170 565 341	171 443 520

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 602 000	137 602 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	563 709	454 209
Summa bundet eget kapital		138 165 709	138 056 209
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-617 095	-541 177
Årets resultat		239 077	33 582
Summa fritt eget kapital		-378 017	-507 595
SUMMA EGET KAPITAL		137 787 692	137 548 614
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 810 000	32 414 061
Summa långfristiga skulder		18 810 000	32 414 061
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 404 061	1 000 000
Leverantörsskulder		241 254	94 601
Skatteskulder		8 080	8 070
Övriga skulder		6 590	40 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	307 664	338 106
Summa kortfristiga skulder		13 967 649	1 480 845
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 565 341	171 443 520

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	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 135 250	2 135 250
Hyror garage moms	27 600	28 750
Hyror parkering	-3 450	0
Hyror garage	441 025	445 050
Kallvattenintäkter	46 043	46 543
Varmvattenintäkter	81 810	81 860
Elintäkter	160 706	157 870
Gemensamhetslokal	900	200
Öresutjämning	70	68
	2 889 954	2 895 591

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	190 730	5 867
	190 730	5 867

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	77 627	75 563
	Fastighetsskötsel beställning	0	619
	Snöröjning/sandning	500	875
	Städning entreprenad	60 000	60 563
	Städning enligt beställning	5 750	0
	Mattvätt/Hyrmattor	21 614	0
	Hissbesiktning	4 581	4 489
	Gård	34 320	24 338
	Serviceavtal	46 790	7 740
	Förbrukningsmateriel	27 370	189
		278 552	174 376
	Reparationer		
	Lokaler	107	9 186
	Källare	84 514	0
	Entré/trapphus	15 181	0
	Lås	5 106	5 855
	Garage/parkering	25 543	20 089
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 313
		130 451	37 443
	Taxebundna kostnader		
	El	236 257	214 642
	Värme	265 728	273 115
	Vatten	69 135	68 389
	Sophämtning/renhållning	41 515	41 597
		612 635	597 743
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 905	37 914
	Bredband	102 324	106 749
		122 229	144 663
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	4 040	4 040
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 147 907	958 265
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	2 757	919
	Tele- och datakommunikation	5 353	5 301
	Juridiska åtgärder	11 375	3 721
	Inkassering avgift/hyra	1 275	425
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 844	10 625
	Föreningskostnader	12 070	14 363
	Styrelseomkostnader	162	1 535
	Förvaltningsarvode	48 862	56 021
	Administration	9 222	14 768
	Korttidsinventarier	0	399
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 070
		107 050	113 147

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader	0	0
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 200	66 367
	Sociala kostnader	12 455	13 748
		79 655	80 115
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 019 672	1 019 672
		1 019 672	1 019 672
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	173 852 000	173 852 000
	Utgående anskaffningsvärde	173 852 000	173 852 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 892 483	-1 872 812
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 019 672	-1 019 672
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 912 155	-2 892 483
	Planenligt restvärde vid årets slut	169 939 845	170 959 517
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	51 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 334 000	60 334 000
	Taxeringsvärde mark	21 670 000	21 670 000
		82 004 000	82 004 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	81 600 000	81 600 000
	Lokaler	404 000	404 000
		82 004 000	82 004 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	4 728	4 732
	Klientmedel hos SBC	575 268	479 211
		579 996	483 943
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupen intäkt	45 000	0
		45 000	0

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	454 209	344 709
	Reservering enligt stadgar	109 500	109 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	563 709	454 209

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,050 %	11 955 000	11 955 000	2019-12-30
	Handelsbanken	3,130 %	8 055 000	9 255 000	2019-01-30
	Handelsbanken	0,600 %	12 204 061	12 204 061	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		32 214 061	33 414 061	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 404 061	-1 000 000	
			18 810 000	32 414 061	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 214 061 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 250 000	36 250 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	39 810	57 880
	Avgifter och hyror	267 854	280 226
		307 664	338 106

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Enligt Lantmäteriförrättningen 2016-02-04 finns det noterat vilka undermätare som ska ha installerats i gemensamhetsanläggningarna, garage och innergård. Fortfarande 2018, saknas korrekt installation vilket skall utredas och åtgärdas under 2018. Besiktning av dessa undermätare skall också ske under 2018 så att det blir rättvis kostnadsfördelning för energiförbrukningen mellan bostadsrättsföreningarna som ingår i gemensamhetsanläggningarna.

Två-årsbesiktningen som genomfördes 2016 har inte alla besiktningpunkter fullständigt åtgärdats. Återstående punkter kommer att bevakas, utredas och åtgärdas under 2018.

Fuktskadan i garaget som felanmälts till Peab Bostad AB under 2017 är inte fullständigt åtgärdat. Skadan har åter igen felanmälts och kommer under 2018 att bevakas och utredas. Styrelsen kräver att Peab Bostad AB utför en besiktning av Anticimex för att säkerställa att all fukt eliminerats och därefter åtgärdas.

Med anledning av att det förekommit obehöriga nattgäster i fastigheten och att vi vill ha säkerhet för våra barn planerar vi att installera säkrare grindar i innergården under 2018. Offerter kommer att inhämtas och förutsättningar utredas under året.

Styrelsen förhandlar med bank om lån (12.204.061 kr) som skall omsättas 2018-02-20.

Övriga lån (11.955.000 kr) till en ränta på 1,05% skall omsättas 2019-12-30, (8.055.000 kr) till en ränta på 3,13% skall omsättas 2019-01-30.

Styrelsen fortsätter aktivt att bevaka räntorna på föreningens lån. Riksbankens räntebesked 2018-02-14 blev oförändrad (-0,50%) varför föreningen fortsätter med stibor ränta 0,60% på det rörliga lånet (12.204.061 kr) Löptiden är ett (1) år t.o.m. 2019-02-20 och ränteperioden är 3 månader. Dessutom planerar vi att amortera 1.200.000 kr under 2018 så att vi får minskade räntekostnader.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 26.214.061 kr.

Brandsoldaten och Brandbilen har överenskommit om gemensamt likatydande garageplatsavtal. Föreningarna har anlitat jurist från SBC, (Brandsoldatens ekonomiska förvaltare) om att utarbeta ett förslag till avtal. Detta avtal skall analyseras och fattas beslut om under 2018.

Det har inkommit förfrågan från medlemmar om det finns möjlighet att införskaffa laddstolpar till elbilar. Med anledning av detta kommer föreningarna gemensamt att utreda förutsättningar och inhämta offerter till installation av laddstolpar i garage för elbilar under 2018.

Inför Fem-årsbesiktning skall styrelsen kontakta Peab Bostad AB om lämplig tid, som är i början av januari 2019, för avstämning. Styrelsen kommer att ge medlemmarna möjlighet till synpunkter (enkät) under hösten 2018.

Not 15 FORTSÄTTNING

Vi kommer att bevaka ombyggnad av Dragarbrunn 4:11, hörnet av Skolgatan Svartbäcksgatan, 500 meter nordväst om Stortorget, där bl.a. Hotell Linné haft sin verksamhet. Ombyggnaden innebär ändrad användning från enbart handelsändamål till bostads- och handelsändamål på en del av fastigheten. På en annan del av fastigheten vill man lägga på en "kungsvåning" för bostadsändamål där gällande plan redan idag anger bostads och handelsändamål. Projektet innebär ett tillskott med ett 50-tal lägenheter varav 4 st är av radhuskaraktär. "Kungsvåningen" medför ett bruttoarealtillskott med 650 kvm. Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till 2:a halvåret 2017, under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet. Den dag då detaljplanen ska skickas ut på samråd så kommer handlingar att skickas ut till berörda (t.ex. närmaste fastighetsägarna) och handlingarna kommer även att finnas tillgängliga på internet enligt Stadsbyggnadsförvaltningen 2016-09-27. Planarbetet som skulle genomföras under 2017, enligt protokoll från Stadsbyggnadsförvaltningen 2015-09-07 har inte ägt rum enligt planerat.

Enligt information från Stadsbyggnadsförvaltningen, Uppsala så har planprocessen blivit fördröjd men kommer att starta upp under 2018.

Lagfaren ägare 67/100 är 769631-6962 Bostadsrättsföreningen Funkispalatset.
Lagfaren ägare 33/100 är 769633-8933 Bostadsrättsföreningen Köpmangården.

Föreningsstämma kommer att äga rum torsdagen 2018-05-31 kl 19:00. Sista dag för inlämnande av motion till föreningens styrelse är 2018-04-27.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 14 / 04 2018


Christine Linde Kjellman
Ledamot



Randolph Schrab
Ledamot


Leif Söderlund
Ledamot

Torbjörn Wicklander
Ledamot



Bo Åhlman
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2018


Tomas Jonasson
Godkänt revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brandsoldaten, org.nr 769614-2004

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brandsoldaten, för år 2017. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och dess finansiella resultat och kassaflödesanalys 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Mitt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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

uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 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 Brandsoldaten, för år 2017 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 *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 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 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 någon väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna..

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition 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 ersättningskyldighet 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 den 25 april 2018



Tomas Jonasson

Revisor

Borev revisionsbyrå AB

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 135 250	2 135 250	2 135 250
Hyor garage moms	27 600	27 600	27 600
Hyor parkering	0	-3 450	0
Hyor garage	441 600	441 025	438 150
Kallvattenintäkter	45 771	46 043	46 543
Varmvattenintäkter	81 494	81 810	81 859
Elintäkter	159 427	160 706	157 871
Gemensamhetslokal	1 000	900	2 000
Öresutjämning	102	70	0
Övriga intäkter	26 000	190 730	0
	2 918 244	3 080 684	2 889 273
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-78 800	-77 627	-75 000
Fastighetskötsel beställning	-1 000	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-2 500	-500	-2 500
Städning entreprenad	-60 000	-60 000	-78 900
Städning enligt beställning	-6 000	-5 750	0
Mattvätt/Hyrmattor	-23 912	-21 614	0
Hissbesiktning	-4 700	-4 581	-4 700
Gård	-34 911	-34 320	-24 243
Serviceavtal	-29 600	-46 790	-29 600
Förbrukningsmateriel	-30 342	-27 370	-3 000
	-271 765	-278 552	-218 943
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	0
Lokaler	-3 000	-107	-3 000
Källare	0	-84 514	0
Entré/trapphus	0	-15 181	0
Lås	-5 104	-5 106	-3 200
Garage/parkering	-32 000	-25 543	-26 006
Skador/klotter/skadegörelse	-2 400	0	-2 400
	-52 504	-130 451	-34 606
Taxebundna kostnader			
El	-238 625	-236 257	-214 524
Värme	-268 403	-265 728	-275 023
Vatten	-70 605	-69 135	-76 100
Sophämtning/renhållning	-43 350	-41 515	-42 594
	-620 983	-612 635	-608 241
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-19 400	-19 905	-18 957
Bredband	-102 360	-102 324	-102 360
	-121 760	-122 229	-121 317
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-4 040	-4 040	-4 040
	-4 040	-4 040	-4 040

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-2 757	-1 500
Tele- och datakommunikation	-5 660	-5 353	-5 660
Juridiska åtgärder	0	-11 375	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Hysesförluster	0	-60	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 100	-10 844	-11 000
Föreningskostnader	-18 500	-12 070	-13 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-162	-2 000
Förvaltningsarvode	-50 500	-48 862	-49 200
Administration	-38 000	-9 222	-25 100
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 100	-5 070	0
	-133 860	-107 050	-107 460
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-68 250	-67 200	-66 450
Arbetsgivaravgifter	-14 150	-12 455	-15 450
	-82 400	-79 655	-81 900
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 019 672	-1 019 672	-1 019 672
	-1 019 672	-1 019 672	-1 019 672
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 306 984	-2 354 283	-2 196 179
RÖRELSERESULTAT	611 260	726 400	693 094
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	16	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	2	0
Låneräntor	-434 623	-487 325	-504 657
Räntekostnader skattekonto	0	-16	0
	-434 623	-487 323	-504 657
RESULTAT	176 637	239 077	188 437