



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Brandsoldaten

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brandsoldaten

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 2017 och 2065.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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

Sara Christin B Linde Kjellman	Ledamot	Omvald 2 år till 2020
Leif Åke Söderlund	Ledamot	
Torbjörn Birger Wicklander	Ledamot	Förlängning till 2020
Andris Gunars Zarins	Ledamot	
Bo Arne Åhlman	Ledamot	
Jessica Pernilla Colldén Benneck	Suppleant	Nyval 2 år till 2020
Lars Åke Erik Kjellman	Suppleant	
Kaj Ragnar Sebastian Vikström	Suppleant	Omvald 2 år till 2020

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Rolf Peter Tomas Jonasson, Nils Lars Åke Jonasson, Lars Åke Erik Kjellman, Leif Åke Söderlund, Andris Gunars Zarins och Bo Arne Åhlman.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Jonasson	Ordinarie Extern	BOREV revisionsbyrå AB
Nils Lars Åke Jonasson	Suppleant Extern	BOREV revisionsbyrå AB

Valberedning

Jim Palmquist	
Hans Sjöberg	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.

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

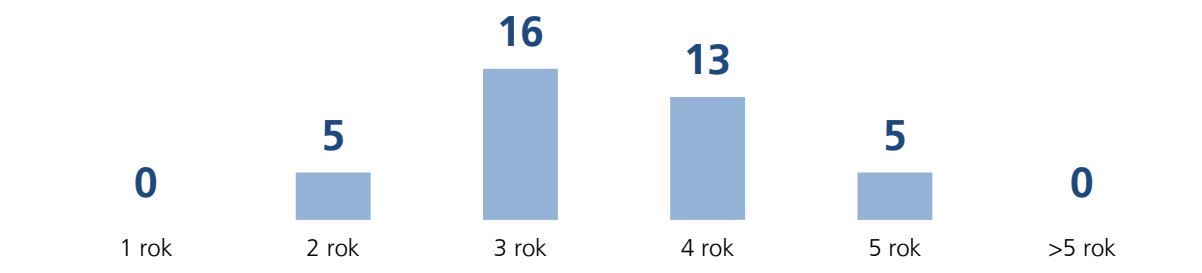
Fastigheten bebyggdes 2012 - 2014 och består av 1 flerbostadshus. Under byggnaden finns garage. Värdeåret är 2014.

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 obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Gemensamhetsanläggningar

Kommentar

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

I Fastigheten ingår två gemensamhetsanläggningar. En avseende innergård (vägar, gång- och cykelvägar, dagvattenledningar, 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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av stålpelare vid garage	2019	
Målning och förbättringsunderhåll i fastighetens entréportar och hissar	2019	
OVK - besiktning	2019	Brev till medlemmarna kommer att skickas ut innan besiktning sker
Rengöring och justering av ventilation	2022	

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
Fastighetsjour	Relita Industri & Skadeservice AB

Övrig information

DET ÄR DAGS FÖR föreningens årsstämma 2019-05-27

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 en 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 bostadsrättsföreningens medlemmar. 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 en andra parkeringsplats.

INDIVIDUELL MÄTNING för förbrukning av el, kall-/varmvatten tillämpas och faktureras till bostadsrättshavarna fyra (4) gånger per år, kvartalsvis i samband med månadsavgifterna.

I en liten förening som vår är det trevligt om alla lär känna varandra. För att sprida medinflytande 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 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 entréportarna kan fastna i hissarna och därmed förorsaka stopp och vi måste tillkalla extra hisservice.

Vi uppmanar alla, att ta sin chans att påverka!

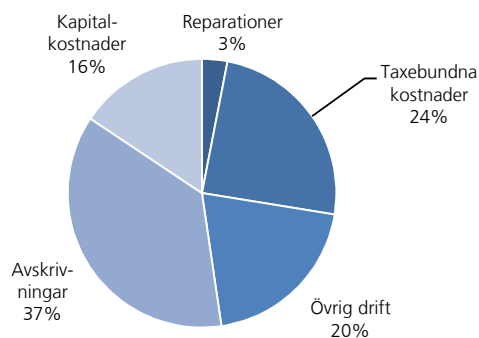
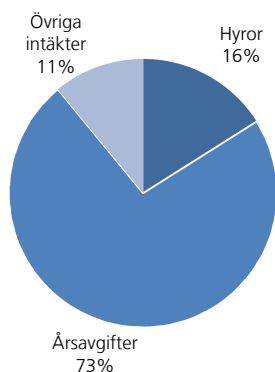
VÄLKOMNA TILL ÅRSSTÄMMAN!

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	575 268	479 211
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 924 480	3 080 684
Finansiella intäkter	43	18
Minskning kortfristiga fordringar	45 499	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	82 743
	2 970 022	3 163 445
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 329 216	1 334 612
Finansiella kostnader	434 623	487 341
Ökning av kortfristiga fordringar	0	45 435
Minskning av långfristiga skulder	1 200 000	1 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	112 916	0
	3 076 756	3 067 388
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	468 535	575 268
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-106 733	96 057

*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. 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

Udermätare. Arbetet med att strukturera gemensamhetsanläggningarnas undermätare garage och innergård har pågått under hela 2018, framförallt i garaget. Mätare till energiförbrukningen för garaget installerades maj 2017, men hur energikostnaden skall fördelas pågår, speciellt effektagiften som är svår att beräkna av oss själva, eftersom den blir ett tillägg på Brandsoldatens totala energiförbrukning.

När Jöta El AB på uppdrag av Peab Bostad AB installerade den separata mätaren för garagets energiförbrukning maj 2017 upptäckte Jöta El AB att mätning av elförbrukning till inre garage (b) låg på garagets (GA23) mätare, men som enligt Lantmäteriförvaltningens beslut skulle mätas från Brandbilens enskilda mätare, varför detta åtgärdades 18-02-14 på uppdrag av Peab Bostad AB. För att mätningen till garagets (GA23) mätare skulle bli så korrekt som möjligt för framtiden utförde Jöta El AB 18-09-05 ytterligare en omdragning av pumpgrop garage och 3-fas uttag i fläktrum garage till mätare för garage (GA23) som tidigare registrerades på Brandsoldatens enskilda mätare. Dessa felregistreringar har pågått sedan fastighetens begynnelse. Fläktrum garage Eddagatan 1B används endast till garagets funktioner.

Dessutom har föreningarna Brandsoldaten och Brandbilen, som 50/50 är ägare till garaget, aktivt diskuterat laddning av elbil i garaget. En medlem i Brandbilen påbörjade laddning av sin elbil 17-10-13 utan separat mätning. När Brandsoldaten fick information om detta så upprättade vi i Brandsoldaten statistik dagligen/tim, via CompWells mätare för att få någorlunda information om hur mycket elförbrukningen tillika kostnaden för elbilen blir. Detta ärende har aktivt diskuterats mellan föreningarna under året och pågår. Slutlig överenskommelse kommer att ske under 2019. För att så rättvis kostnadsfördelning ska ske för medlemmarna i båda föreningarna är det styrelsens ansvar att se till att det blir korrekt genomfört. Arbetet med strukturering och fördelning av kostnader har inneburit intensivt arbete för styrelsen med statistik, många arbetstimmar, möten, mail, under 2018.

Eftersom det har visat sig att det finns intresse i framtiden för elbilar har föreningarna Brandsoldaten och Brandbilen gemensamt ansökt till Klimatklivet om bidrag till att installera laddstolpar i garaget. Bidraget har bifallits och laddstolpar planeras att installeras under 2019.

Gemensamhetsanläggningarnas ingående bostadsrättsföreningar har haft tre (3) möten under året där olika frågor behandlats, som berört både garage och innergård, **markbesiktning, grindar innergård, trivselregler, lekplats, grill, fjärrvärme garage, laddning elbil, kostnadsfördelning, laddstolpar garage mm.**

Uppsala Vatten har höjt priset på kallvatten på 20% fr.o.m. 2018-04-01 och kommer ytterligare att höja priset med 12% fr.o.m. 2019-04-01.

Styrelsen håller aktiv kontakt med bank och media - information om gällande räntevillkor. Under 2014-2018 har föreningen amorterat 6.235.939 kr.

Fuktskadan i garaget som felanmäls 2017 har åtgärdats av Peab Bostad AB under 2018.

Årliga glöggminglet genomfördes 18-12-10 hos Scandic Uplandia, Dragarbrunnsgatan 32 Uppsala.

De återstående punkter som inte åtgärdats enligt **Två-årsbesiktningen** av fastigheten och alla lägenheter kommer att utredas/genomföras i samband med Fem-årsbesiktningen.

Inför **Fem-årsbesiktningen** har styrelsen inhämtat information från medlemmarna om det finns problem som måste åtgärdas i respektive lägenhet. Besiktningen planeras att äga rum i början av 2019.

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: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	585	585	585	585
Hyror/m ² hyresrättsyta	16	0	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 497	8 826	9 155	9 456
Elkostnad/m ² totalyta	76	64	58	48
Värmekostnad/m ² totalyta	75	72	74	54
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	19	19	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	118	132	189	215
Soliditet (%)	81	81	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	141	239	34	-40
Nettoomsättning (tkr)	2 889	2 890	2 896	2 800

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	673 209	109 500	0	563 709
S:a bundet eget kapital	138 275 209	109 500	0	138 165 709
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-487 517	-109 500	239 078	-617 095
Årets resultat	136 139	136 139	-239 077	239 077
S:a ansamlad förlust	-351 378	26 639	1	-378 017
S:a eget kapital	137 923 831	136 139	1	137 787 692

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	136 139
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-378 017
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-109 500
summa balanserat resultat	-351 378

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-351 378**

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	2 888 800	2 889 954
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 680	190 730
Summa rörelseintäkter		2 924 480	3 080 684
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 140 598	-1 147 907
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 522	-107 050
Personalkostnader	Not 6	-78 969	-79 655
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 019 672	-1 019 672
Summa rörelsekostnader		-2 353 761	-2 354 283
RÖRELSERESULTAT		570 719	726 400
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-434 623	-487 341
Summa finansiella poster		-434 580	-487 323
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		136 139	239 077
ÅRETS RESULTAT		136 139	239 077

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	168 920 174	169 939 845
Summa materiella anläggningstillgångar	168 920 174	169 939 845
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	168 920 174	169 939 845
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	499
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	473 263	579 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	45 000
Summa kortfristiga fordringar	473 263	625 495
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	473 263	625 495
SUMMA TILLGÅNGAR	169 393 437	170 565 341

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 602 000	137 602 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	673 209	563 709
Summa bundet eget kapital		138 275 209	138 165 709
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-487 517	-617 095
Årets resultat		136 139	239 077
Summa fritt eget kapital		-351 378	-378 017
SUMMA EGET KAPITAL		137 923 831	137 787 692
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	18 810 000
Summa långfristiga skulder		0	18 810 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	31 014 061	13 404 061
Leverantörsskulder		129 654	241 254
Skatteskulder		8 080	8 080
Övriga skulder		37 059	6 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	280 752	307 664
Summa kortfristiga skulder		31 469 606	13 967 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 393 437	170 565 341

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	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 135 250	2 135 250
Hyror lokaler	500	0
Hyror garage moms	27 600	27 600
Hyror parkering	0	-3 450
Hyror garage	441 025	441 025
Hyror förråd	250	0
Kallvattenintäkter	45 384	46 043
Varmvattenintäkter	81 633	81 810
Elintäkter	156 580	160 706
Gemensamhetslokal	500	900
Öresutjämning	79	70
	2 888 800	2 889 954

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	35 680	190 730
	35 680	190 730

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	79 220	77 627
	Fastighetskötsel beställning	3 044	0
	Snöröjning/sandning	875	500
	Städning entreprenad	62 817	60 000
	Städning enligt beställning	0	5 750
	Mattvätt/Hyrmattor	23 904	21 614
	Hissbesiktning	4 749	4 581
	Sophantering	2 782	0
	Gård	25 994	34 320
	Serviceavtal	29 284	46 790
	Förbrukningsmateriel	7 820	27 370
		240 489	278 552
	Reparationer		
	Lokaler	41	107
	Källare	11 643	84 514
	Entré/trapphus	0	15 181
	Lås	8 078	5 106
	VVS	5 338	0
	Fasad	1 303	0
	Garage/parkering	54 751	25 543
	Skador/klotter/skadegörelse	9 536	0
		90 690	130 451
	Taxebundna kostnader		
	El	279 947	236 257
	Värme	275 413	265 728
	Vatten	78 290	69 135
	Sophämtning/renhållning	45 767	41 515
		679 417	612 635
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 747	19 905
	Bredband	102 216	102 324
		125 963	122 229
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	4 040	4 040
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 140 598	1 147 907
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 225	2 757
	Tele- och datakommunikation	7 089	5 353
	Juridiska åtgärder	4 027	11 375
	Inkassering avgift/hyra	1 150	1 275
	Hysesförluster	60	60
	Revisionsarvode extern revisor	11 188	10 844
	Föreningskostnader	18 816	12 070
	Styrelseomkostnader	666	162
	Fritids- och trivselkostnader	402	0
	Förvaltningsarvode	50 683	48 862
	Administration	8 266	9 222
	Korttidsinventarier	5 780	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 170	5 070
		114 522	107 050

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	68 400	67 200
	Sociala kostnader	10 569	12 455
		78 969	79 655
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 019 672	1 019 672
		1 019 672	1 019 672
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-3 912 155	-2 892 483
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 019 672	-1 019 672
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 931 826	-3 912 155
	Planenligt restvärde vid årets slut	168 920 174	169 939 845
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	4 728	4 728
	Klientmedel hos SBC	468 535	575 268
		473 263	579 996
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupen intäkt	0	45 000
		0	45 000

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	563 709	454 209
	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	673 209	563 709

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,050 %	11 955 000	11 955 000	2019-12-30
	Handelsbanken	3,130 %	6 855 000	8 055 000	2019-01-20
	Handelsbanken	0,600 %	12 204 061	12 204 061	2019-02-20
	Summa skulder till kreditinstitut		31 014 061	32 214 061	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-31 014 061	-13 404 061	
			0	18 810 000	

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	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 250 000	36 250 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	36 884	39 810
	Avgifter och hyror	243 868	267 854
		280 752	307 664

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Enligt **markbesiktning** som utfördes under 2018 skulle innergårdens gräsmatta åtgärdas, vilket inte genomfördes på grund av sommarens torka. Detta kommer att åtgärdas 2019.

Brandsoldaten och Brandbilen kommer under 2019, att gemensamt arbeta för, att bli överens om kostnadsfördelningen för garaget. Alla arbeten och kostnader skall alltid genomföras i samråd.

Hissavtal. Gällande hissavtal med Kone AB utgår 2019-01-31 varför nya offerter kommer att inhämtas under 2019.

Styrelsen förhandlar med bank om lån (6.555.000 kr), ränta 3,13% som skall omsättas 19-01-30 samt lån (12.204.061 kr) ränta 0,60% som skall omsättas 2019-02-20. Föreningen planerar att amortera 1.200.000 kr under 2019 så att vi får minskade räntekostnader.

Övrigt lån (11.955.000 kr) ränta 1,05% skall omsättas 19-12-30.

Vi bevakar ombyggnad av Dragarbrunn 4:11, hörnet av Skolgatan/Svartbäcksgatan, 500 meter nordväst om Stortorget, där bl.a. Hotel Linné haft sin verksamhet.

Enligt information från Stadsbyggnadsförvaltningen, Uppsala så har **planprocessen** blivit fördröjd. Tobin Properties är ägare till fastigheten som ägs av Fastighetsbolaget Klöver.

Lagfaren ägare 67/100 är 769631-6962 Bostadsrättsföreningen Funkispalatset.

Lagfaren ägare 33/100 är 769633-8933 Bostadsrättsföreningen Köpmangården.

Tobin Properties har fått skjuta på planerna att bygga bostäder i anrika Hotel Linné eftersom marknaden för nya exklusiva lägenheter i Uppsala har ändrats efter köpet.

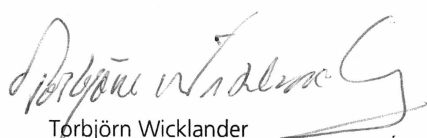
Bostadsplanerna är lagda på hyllan för tillfället och nu är hyresgäster välkomna tillbaka till det före detta hotellet. Det finns flera olika planer som företaget jobbar med, allt från lägenhetshotell, kontor och studentbostäder. Företaget hoppas att hyresgäster kan flytta in innevarande år (2019).

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 27 / 2 2019


Christine Linde Kjellman
Ledamot

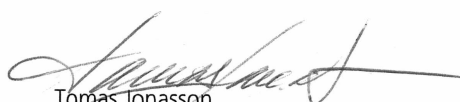

Leif Söderlund
Ledamot


Torbjörn Wicklander
Ledamot


Andris Gunars Zarins
Ledamot


Bo Ählman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/3 2019


Tomas Jonasson
Godkänd revisör

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 2018. 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 2018 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 uppstå 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. Risken 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 2018 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna..

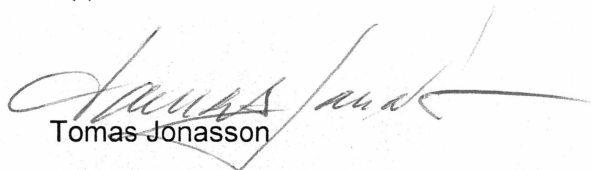
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenlig 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 7 mars 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tomas Jonasson', written over a printed name.

Tomas Jonasson

Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 135 250	2 135 250	2 135 250
Hyror lokaler	0	500	0
Hyror garage moms	27 600	27 600	27 600
Hyror garage	441 600	441 025	441 600
Hyror förråd	0	250	0
Kallvattenintäkter	45 384	45 384	45 771
Varmvattenintäkter	81 633	81 633	81 494
Elintäkter	156 580	156 580	159 427
Gemensamhetslokal	1 000	500	1 000
Öresutjämning	79	79	102
Övriga intäkter	13 155	35 680	26 000
	2 902 281	2 924 480	2 918 244
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-81 128	-79 220	-78 800
Fastighetskötsel beställning	-1 000	-3 044	-1 000
Snöröjning/sandning	-2 000	-875	-2 500
Städning entreprenad	-63 756	-62 817	-60 000
Städning enligt beställning	-6 000	0	-6 000
Mattvätt/Hyrmattor	-24 384	-23 904	-23 912
OVK Obl. Ventilationskontroll	-20 000	0	0
Hissbesiktning	-4 845	-4 749	-4 700
Soppantering	-3 000	-2 782	0
Gård	-30 541	-25 994	-34 911
Serviceavtal	-38 175	-29 284	-29 600
Förbrukningsmateriel	-35 000	-7 820	-30 342
	-309 829	-240 489	-271 765
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-6 000	0	-10 000
Lokaler	-3 000	-41	-3 000
Källare	0	-11 643	0
Lås	-6 856	-8 078	-5 104
VVS	-3 000	-5 338	0
Fasad	0	-1 303	0
Garage/parkering	-85 422	-54 751	-32 000
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	-9 536	-2 400
	-109 278	-90 690	-52 504
Taxebundna kostnader			
El	-285 546	-279 947	-238 625
Värme	-280 922	-275 413	-268 403
Vatten	-82 000	-78 290	-70 605
Sophämtning/renhållning	-46 802	-45 767	-43 350
	-695 270	-679 417	-620 983
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-25 000	-23 747	-19 400
Bredband	-102 216	-102 216	-102 360
	-127 216	-125 963	-121 760
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-5 000	-4 040	-4 040
	-5 000	-4 040	-4 040

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-1 225	-3 000
Tele- och datakommunikation	-7 323	-7 089	-5 660
Juridiska åtgärder	-5 000	-4 027	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-1 150	0
Hysesförluster	0	-60	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 543	-11 188	-11 100
Föreningskostnader	-19 000	-18 816	-18 500
Styrelseomkostnader	-2 000	-666	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-402	0
Förvaltningsarvode	-39 495	-50 683	-50 500
Administration	-16 900	-8 266	-38 000
Korttidsinventarier	-6 000	-5 780	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 280	-5 170	-5 100
	-116 541	-114 522	-133 860
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-68 400	-68 400	-68 250
Arbetsgivaravgifter	-10 816	-10 569	-14 150
	-79 216	-78 969	-82 400
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	-2 462 022	-2 353 761	-2 306 984
RÖRELSERESULTAT	440 259	570 719	611 260
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	43	0
Låneräntor	-306 868	-434 623	-434 623
	-306 868	-434 580	-434 623
RESULTAT	133 391	136 139	176 637