

Årsredovisning 2018

NYA BF MAGISTERN UPA 717600-5978

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Upplåtelse av bostadsföreningslägenheter får endast ske till fysisk person.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1928-11-09.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 63:1 på adressen Vasagatan 3 A-B i Uppsala. Föreningen har 20 lägenheter om totalt 2 325 kvm. 2- 2 rum och kök; 7 - 3 rum och kök; 10 - 4 rum och kök; 1 - 5 rum och kök. På fastigheten finns 11 parkeringsplatser, som hyrs av föreningens medlemmar.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Styrelsens sammansättning

Viveca Odling af Klercker	Ordförande
Lars Olof Janols	Kassör
Anders Medin	Vice värd
Kerstin Wilbrand	Ledamot
Håkan Vidar Sandler	Sekreterare
Carola Lindbäck	Suppleant
Gustav Eklund	Suppleant

Valberedning

Berit Silenstam, Mats Annebäck

Revisorer

Håkan Larsson	Revisor
Ann-Charlotte Misgeld	Revisor
Olof Pedersen	Suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 genomfördes etapp2 av fasadrenoveringen. Denna etapp omfattade dels fortsatt renovering av fasaden mot gården, dels omfattande kontroll och renovering av alla balkonger. Arbetet genomfördes i samarbete med Bf Vasa och totalentreprenör var AB Puts & Tegel, Örebro.

Även för denna etapp av fasadrenoveringen har ett byggnadsvårdsbidrag erhållits på 214000:- för att husets ursprungliga utseende återställts enligt arkitekten Gunnar Leches val.

Balkongernas infäste i huset har kontrollerats och befunnits i gott skick. Betonggolven har bytts ut, balkongräcken har höjts och nya infästningar av räcken har gjorts. Allt har kontrollerats och godkänts enligt besiktningsprotokoll november 2018.

Den totala kostnaden för hela fasadrenoveringen (etapp 1&2) har uppgått till 8 044 tkr och föreningen har tagit upp lån för att genomföra projekten till mycket fördelaktig ränta.

Fastighetens tekniska status

Förteckning över tidigare gjorda renoveringar:

- Målning & reparation av fasad 1980
- Installation av fjärrvärme 1981
- Takrenovering 1990
- Varje medlems ansvar att installera nya el-ledningar i egen lägenhet 1991/92
- Nya el-ledningar på vind, samt i trapphus och källare 1994, 1998, 2001
- Värmesystemets samtliga regleringsventiler utbyttes i källare och lägenheter 1995
- Rengöring och ommålning av trapphus och nya lamparmaturer på alla våningsplan utfördes 1998
- El-värme via kabel installerades i stuprören mot Vasagatan 1999, 2002. Kabeln i stupröret närmast Bf Vasa utbyttes 2015
- Stamrenovering och tillägg av en ny stam för de mindre lägenheterna, samt renovering av alla badrum 2001
- Ny varmvattenväxlare för varmvatten, samt ny avhärtningsanläggning 2001
- Renovering av skiffergrund 2003
- Målningsrenovering av källaren 2004
- Installation av spaltventiler i alla fönster, tätning av imkanaler i alla kök, samt A1-kanal 2005
- Ombyggnad av gammalt tankrum i källarplanet till hobbyrum utfördes 2006,2007
- Brandsläckare och brandvarnare till alla lägenheter, källare och vind 2006
- Kontroll av stam-el-ledningar (alla ok) 2007
- Nytt dagvattensystem 2010
- Ny dränering för husvägg mot innergården 2010
- Stensättning av innergården 2010
- Automatiskt brandlarm installerat på vinden 2010
- Nytt avloppssystem under källargolvet 2011
- Renovering av tvättstugan och mangelrummet 2011
- Utbyte av hissmaskiner och tillhörande teknisk reglerings- och skyddsutrustning 2014. Hisskorgarna har samtidigt renoverats med anpassning till aktuella bestämmelser
- Nytt torkskåp i tvättstugan 2014
- Nya postinlägg i 18 lägenheters ytterdörrar 2015
- Nya pumpar i dagvattenbrunn 2014, samt renovering av el till brunnen och ny backventil 2015

- Nya kodlås i föreningens båda entréer 2015
- Ny tvättmaskin 2016
- Total fasadrenovering mot Vasagatan och Gluntens Gränd 2017.
- Nya isolerglas i trapphusen 2017
- 3 nya parkeringsplatser (utan motorvärmarruttag) inrättades 2017
- Total fasadrenovering mot gården 2018
- Balkongrenovering 2018
- Ny golvbrunn i pannrummet i källaren 2018

Fastighetsförvaltning

Föreningen har under 2018 haft avtal med:

- PD Miljövårdsservice & Förvaltning AB om teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel och städning. Detta avtal övergick 1/10 2018 till Upplands fastighetsservice.
- Uppsala Hiss AB
- Uppsala Brandservice, service och brandskyddsmaterial
- Ventilation och Sotningstjänst Åke Huss AB
- Siemens AB, värmeregleringssystem
- Ekonomisk förvaltning har utförts av Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB.

Regelbundet underhåll

- årligen:

Hissar, tak, fastighet, värmesystem och brandsäkerhet. Brandsläckare, liksom automatiskt brandlarm på vinden, kontrolleras av Upplands Brandservice. Varje lägenhetsinnehavare kontrollerar själv den egna lägenhetens branddetektorer.

- vart 3:e år:

Mätning av föreningens kontrolldubbar i husfasad (dvs undersökning om huset sjunker ner i leran), nästa mätning 2020.

Sotning av skorstenar till eldstäder. Nästa gång 2021

- vart 5:e år:

Målning av fönster mot Vasagatan. Nästa gång 2022.

- vart 6:e år:

Målning av fönster mot gården. Nästa gång 2024.

Rengöring av alla utluftkanaler. Nästa gång 2023

Spolning av avloppkanaler i kök och badrum. Nästa gång 2021

Spolning av avloppkanaler under källargolv. Nästa gång 2024

- vart 10:e år:

Rengöring av inluftkanaler till badrum. Nästa gång 2026. Energideklaration (genomförd 2018), nästa gång 2028.

Övrigt

Följande områden står på lista för önskade satsningar de närmaste åren om/när ekonomin tillåter:

Installation av inbrotts- och brandsäkra dörrar.

Översyn av centrala värmeregleringen i huset och byte av värmeväxlare

Utreda möjligheten att installera mekanisk ventilation med värmeåtervinning

Utreda elkonsumenterna inför eventuell övergång till 3-fas i stamledningarna.

Inreda duschrum till gästrummet

Snygga upp motionsrummet

Utreda möjligheten att tillskapa fler p-platser på gården

Se över fastighetens krisberedskap

Föreningsfrågor

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes förra gången 1 januari 2017 med 5%. Som en följd av fasadrenoveringen, som inneburit att föreningen upptagit nya lån, har styrelsen beslutat höja avgifterna med 5% fr o m 1 januari 2019. Syftet med höjningen är att ge möjlighet att påskynda amorteringar, speciellt så länge räntan är låg.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2001-04-18. Under de senaste åren har styrelsen gått igenom dessa stadgar och reviderat dem i enlighet med Bolagsverkets nya mönsterstadgar. Ett första förslag kommer att föreläggas medlemmarna vid en extrastämma 2019.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 31 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 302	1 303	1 230	1 230
Resultat efter fin. poster	-3 917	-3 421	80	130
Soliditet, %	-129	-42	24	23
Yttre fond	455	387	320	253
Taxeringsvärde	28 600	28 600	28 600	26 000
Bostadsyta, kvm	2 325	2 325	2 325	2 325
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	539	539	514	514
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 504	2 999	1 538	1 583
Genomsnittlig skuldränta, %	1,10	1,55	1,67	2,34
Belåningsgrad, %	267,80	170,93	84,14	83,30

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	226	-	-	226
Fond, yttre underhåll	388	-	68	455
Balanserat resultat	611	-3 421	-68	-2 878
Årets resultat	-3 421	3 421	-3 918	-3 918
Eget kapital	-2 197	0	-3 918	-6 115

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 878
Årets resultat	-3 918
Totalt	-6 797

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	68
Att från yttre fond i anspråk ta	-455
Balanseras i ny räkning	<u>-6 409</u>
	-6 797

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 302	1 302
Rörelseintäkter		223	207
Summa rörelseintäkter		1 524	1 509
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-4 997	-4 483
Övriga externa kostnader	8	-124	-140
Personalkostnader	9	-36	-37
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-188	-188
Summa rörelsekostnader		-5 345	-4 849
Rörelseresultat		-3 821	-3 340
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-97	-82
Summa finansiella poster		-97	-82
Resultat efter finansiella poster		-3 918	-3 421
Årets resultat		-3 918	-3 421

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 910	4 079
Maskiner och inventarier	12	26	45
Summa materiella anläggningstillgångar		3 936	4 124
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		2	2
Summa anläggningstillgångar		3 938	4 126
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20	0
Övriga fordringar	14	16	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	54	38
Summa kortfristiga fordringar		91	50
Kassa och bank			
Kassa och bank		703	1 052
Summa kassa och bank		703	1 052
Summa omsättningstillgångar		794	1 102
Summa tillgångar		4 732	5 228

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		226	226
Fond för yttre underhåll		455	387
Summa bundet eget kapital		681	614
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 878	611
Årets resultat		-3 918	-3 421
Summa fritt eget kapital		-6 797	-2 811
Summa eget kapital		-6 115	-2 197
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	10 369	6 871
Summa långfristiga skulder		10 369	6 871
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		102	102
Leverantörsskulder		169	290
Skatteskulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	207	163
Summa kortfristiga skulder		478	554
Summa eget kapital och skulder		4 732	5 228

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 052
Resultat efter finansiella poster	-3 918
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	188
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-3 730
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-41
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-76
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-3 847
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
Kassaflöde från investeringar	0
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	3 498
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 498
Årets kassaflöde	-349
Likvida medel vid årets slut	703

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Nya BF Magistern upa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter, p-platser	44	45
Årsavgifter, bostäder	1 254	1 254
Övriga intäkter	3	3
Summa	1 302	1 302

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	20	14
Fastighetsskötsel	51	53
Städning	47	44
Trädgårdsarbete	5	5
Övrigt	9	0
Summa	132	116

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	10	29
Summa	10	29

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Övrigt underhåll byggnad	87	0
Fasadrenovering.Etapp 2	4 230	0
Fasadrenovering.Etapp 1	0	3 814
Summa	4 317	3 814

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	49	41
Sophämtning	36	31
Uppvärmning	339	330
Vatten	44	41
Summa	469	443

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	22	20
Fastighetsskatt	27	26
Kabel-TV	21	21
Övrigt	0	14
Summa	70	81

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Arvode ekonomisk förvaltning	33	32
Bankkostnader	3	3
Förbrukningsmaterial	0	42
Konsultkostnader	75	45
Serv.avg branschorg.	4	4
Övriga förvaltningskostnader	8	14
Summa	124	140

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Löner, tjänstemän	0	-3
Sociala avgifter	6	7
Styrelsearvoden	30	33
Summa	36	37

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	97	82
Summa	97	82

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>6 334</u>	<u>6 334</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>6 334</u>	<u>6 334</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 254	-2 085
Årets avskrivning	-169	-169
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 424</u>	<u>-2 254</u>
Utgående restvärde enligt plan	3 910	4 079

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 000	16 000
Taxeringsvärde mark	12 600	12 600
Summa	28 600	28 600

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	260	260
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	260	260
Ingående ackumulerad avskrivning	-215	-196
Avskrivningar	-19	-19
Utgående ackumulerad avskrivning	-234	-215
Utgående restvärde enligt plan	<u>26</u>	<u>45</u>

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
Insats Branschorganisation	2	2
Summa	<u>2</u>	<u>2</u>

Not 14, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	16	12
Summa	<u>16</u>	<u>12</u>

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	23	0
Förvaltning	8	0
Kabel-TV	5	0
Vatten	4	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	38
Summa	<u>54</u>	<u>38</u>

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Swedbank	2019-03-28	0,983 %	1 500	0
Swedbank	2019-03-28	0,983 %	1 800	0
Stadshypotek	2020-03-30	1,10 %	442	456
Stadshypotek	2019-01-30	1,10 %	389	409
Stadshypotek	2021-04-30	1,18 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2022-04-30	1,41 %	1 500	1 500
Stadshypotek	2019-09-01	1,10 %	685	700
Stadshypotek	2021-03-01	1,10 %	693	706
Stadshypotek	2020-04-30	1,10 %	478	502
Swedbank	2019-02-28	0,767 %	985	0
Stadshypotek			0	700
Summa			10 471	6 973
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>102</i>	

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	5	0
Förutbetalda avgifter/hyror	109	111
Uppvärmning	46	0
Utgiftsräntor	7	8
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	44
Summa	207	163

Not 18, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	10 650	7 050
Summa	10 650	7 050

Underskrifter

Uppsala, 2019 - 03 - 28
Ort och datum

Viveca Odline af Klercker Lars Olof Jan Ols
Viveca Odline af Klercker
Ordförande
Lars Olof Jan Ols
Kassör

Håkan Vidar Sandler
Håkan Vidar Sandler
Sekreterare
Anders Medin
Anders Medin
Vicevärd

K. S. Wilbrand
Kerstin Wilbrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 03 - 28
Håkan Larsson
Håkan Larsson
Revisor
Ann-Charlotte Misgeld
Ann-Charlotte Misgeld
Revisor

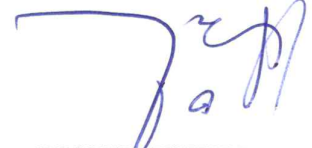
Revisionsberättelse

Undertecknade revisorer i Nya Bostadsföreningen Magistern får härmed efter slutförd granskning av föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning för år 2018 avlämna följande revisionsberättelse.

Vi ar tagit del av räkenskaper, granskat årsredovisningen, genomgått protokoll och andra handlingar, som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning, samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder vi avsett erforderliga. Under revisionen har vi funnit att föreningens bokföring och räkenskaper skötts med stor noggrannhet och befinner sig i god ordning, samt att föreningens förvaltning varit omsorgsfull.

Med anledning av detta tillsyrkes att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Uppsala, den 18 mars 2019



Håkan Larsson



Ann-Charlotte Mingseld