

Årsredovisning

Brf Sigar

Org.nr 717600-2124

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen Sigar registrerades 1936.12.28. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1937.01.30 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017.07.14.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Luthagen 77:1 med gatuadressen Skolgatan 12A -12B och Götgatan 2 i Uppsala. Byggnaderna består av tre bostadshus med sammanlagt 44 lägenheter som upplåtes med bostadsrätt. Den totala boytan enligt taxeringsbesked är 2 849 kvm. En garagebyggnad har också uppförts och som 1997 byggts om till soprum, cykelförråd och redskapsbod.

Byggnad med adressen: Skolgatan 12 A är uppförd år 1882 (ombyggd 1936)
Skolgatan 12 B och Götgatan 2 är uppförd 1936
Soprum/Cykelförråd är uppförd 1963 (ombyggd 1997-1998)

Lägenhetsfördelning:

<u>Skolgatan 12A</u>	<u>Skolgatan 12B</u>	<u>Götgatan 2</u>
3 st à 6 rum o kök	3 st à 1 rum	4 st à 1 rum
	2 st à 1rum o kök	8 st à 1 rum o kök
	11 st à 2 rum o kök	6 st à 2 rum o kök
	5 st à 3 rum o kök	
	2 st à 4 rum o kök	

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ec", "R", "M", "H", and "K".

Genomfört underhåll

Senast gjorda renoveringar	År
Balkonger	1995-1996
Fasader	1995-1996
Elsystem	1995-1997
Hissen Skolgatan 12B	1996
Värmesystem	1996
Vattensystem	1996
Avloppssystem	1996-2005
Grundtätning Skolgatan 12A	1998
Taket Götgatan 2	1998
Dränering gården	1998-1999
Taket Skolgatan 12 A-B	1998-2000
Byte av fönster och balkongdörrar. Ej Skolgat. 12A	2007-2008
Nytt bredbandsnät installerat	2011
Rep av plåttak, förbätt. vindsventil.,bjälklagisolering samt målningsarb. fönster och fasad Skolgatan 12A	2012
Målning av delar av plåttak Götgatan 2	2012
Målning av förrådslängans plåttak	2012
Ny torktumlare	2015
Reparation av soprum	2015
Målning yttertak Skolgatan 12b	2016
Nytt styrsystem för hiss Skolgatan 12b	2016
Ventilation, rengöring och OVK	2017
Byte lägenhetsdörrar	2018
Nytt låssystem på lägenhetsdörrar mot trapphusen	2018
Fastighetsboxar	2018
Byte expansionskärl	2018
Målning trapphus	2019

Styrelsen fram till ordinarie årsstämma 2019-05-09

Bengt Hallström	Ordförande
Mårten Blix	Ledamot
Camilla Gollbo	Ledamot
Gordana Kozlovacki	Ledamot
Sofia Olsson	Ledamot
Henrik Rydell	Suppleant

Styrelsen från ordinarie årsstämma 2019-05-09

Gordana Kozlovacki	Ordförande
Mårten Blix	Ledamot
Camilla Gollbo	Ledamot
Bengt Hallström	Ledamot
Kristina Cesarini	Ledamot
Henrik Rydell	Suppleant
Carl Johan Bergholm	Suppleant

Föreningens firma tecknas förutom av av styrelsen, av två styrelsemedlemmar i förening.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "le C K" and several scribbled signatures.

Revisorer

Anders Isgren
Niklas Feiff
Företagsrevision i Uppsala AB

Intern revisor
Extern revisor

Valberedning

Kristina Cesarini
Ann-Charlotte Pellettieri

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2019.
Styrelsen har under 2019 haft 8 protokollförda sammanträden.

Avtal

Föreningen har avtal med Telia för bredband och kabeltv. Underhållsavtal för styr och reglerutrustning med Siemens. Serviceavtal med Otis för hissar. Elavtal med Telge. För renhållning finns avtal med Uppsala Vatten och Ragnsells. Städning har skötts av NFS Städ AB. Uppsala Fastighetstjänst sköter snöröjningen. ByggSven AB gällande takskottning. Upplands Brandservice gällande brandskydd. Mediator handhar ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister.

Överlåtelser

Under 2019 har 3 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 2 st).
Antal medlemmar vid årets ingång var 71 st och vid året utgång 72 st.

Verksamheten under 2019

Förutom löpande förvaltningen av föreningen och fastigheten kan några saker särskilt nämnas. Montaget av nya lägenhetsdörrar mot trapphusen avslutades i början av verksamhetsåret. Det har gjorts en geoteknisk undersökning av hela fastigheten. Inga onormala mätresultat rapporterades. Nya pumpar för evakuering vid översvämningar har installerats i källaren. Hemsidan har fått ny plattform och utformning. Trapphusen har målats. Hästkastanjen på gården har fått omvårdnad. Ett nytt dokument har tagits fram med Ordnings- och trivseregler, råd och anvisningar. Dokumentet finns tillgängligt på föreningens hemsida www.sigar.se.

le C R
MB
je H

Avgifter

Den 1 april 2019 höjdes årsavgiften med 3%.

Ekonomi, jämförelsetal

	2019	2018	2017	2016	<u>2015</u>
Nettoomsättning	2076 tkr	2024 tkr	1954 tkr	1 945 tkr	1 945 tkr
Resultat efter fin. poster	70	-182 tkr	168 tkr	-10 tkr	335 tkr
Balansomslutning	8 361 tkr	8 534 tkr	7 714 tkr	7 836 tkr	8 499 tkr
Soliditet*	10,50%	13,00%	12,84%	10,50%	9,79%
Bankskuld kr/kvm**	2 424 kr	2 519 kr	2 237 kr	2 316 kr	2 571 kr
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	640 kr	618 kr	596 kr	596 kr	596 kr
Räntekänslighet	3,8%	4%			

*Soliditet definieras som det egna kapitalets förhållande till tillgångarna.

**Föreningens bankskuld i relation till bostadsrättsytan kr/kvm.

*** Räntebärande låneskuld 31.12/redovisad årsavgift

Verksamhet under 2020

Under året kommer fjärrvärmecentralen att bytas ut.
Stampolning av hela fastigheten kommer att genomföras.
Grinden mot gatan kommer att renoveras.

Underhållsplanering

Enligt stadgarna skall föreningen årligen avsätta minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde alternativt enligt planerad avsättning i föreningens underhållsplan.
Föreningens taxeringsvärde för 2019 är 54 000 000.

lec R
MBx
Jm #

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Reserv- fond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	218 500	35 572	858 264	-121 716	-181 786
Disp. av 2018 års resultat			129 600	153 415	181 786
Årets resultat			-464 800		<u>69 843</u>
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>218 500</u>	<u>35 572</u>	<u>523 064</u>	<u>31 699</u>	<u>69 843</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur underhållsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	31 699
Årets resultat	<u>69 843</u>
	101 542

Styrelsen föreslår att:

Till underhållsfonden avsättes	162 000
lanspråkstagande av yttre reparationsfond	-224 763
Till balanserat resultat överföres	<u>164 305</u>
	101 542

[Handwritten signatures and initials]

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2019</u>	<u>Not</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	1 823 256		1 761 906
Elavgifter	121 119		130 147
Kabel-TV/Bredband	131 760	2 076 135	131 760
			2 023 813
 <u>Övriga rörelseintäkter</u>			
Övriga intäkter		27 950 1	23 682
SUMMA INTÄKTER		<u>2 104 085</u>	<u>2 047 495</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>			
Driftskostnader	-1 101 593	2	-1 127 873
Administrationskostnader	-67 924		-65 951
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-60 588	-1 230 105 3	-58 828
			-1 252 651
 <u>Reparation och underhållskostnader</u>			
Reparationer	-45 253		-53 411
Planerat underhåll	-386 849	-432 102	-603 143
			-656 554
Personalkostnader		-65 301 4	-59 624
 <u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>			
Byggnader	-245 923	5	-211 132
Inventarier	0	-245 923 6	0
			-211 132
RÖRELSERESULTAT		130 653	-132 467
 <u>Resultat från finansiella poster</u>			
Ränteintäkter	0		0
Räntekostnader	-60 810	-60 810	-49 319
			-49 319
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		69 843	-181 786
ÅRETS RESULTAT		<u>69 843</u>	<u>-181 786</u>







BALANSRÄKNING

	<u>2019</u>	<u>Not</u>	<u>2018</u>	
TILLGÅNGAR				
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnad	7 236 893	5	7 482 816	
Mark	77 000		77 000	
Inventarier	0	7 313 893 6	0	7 559 816
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Medlemsavgifter/hyror				
Övriga fordringar	2 927	7	2 935	
Förutb kostnader och uppl intäkter	114 831	117 758 8	118 177	121 112
Kassa och bank		<u>929 342</u>		<u>852 932</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 360 993</u>		<u>8 533 860</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	218 500		218 500	
Reservfond	35 572		35 572	
Underhållsfond	523 064	777 136	858 264	1 112 336
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	31 699		-121 716	
Årets resultat	69 843	101 542	-181 786	-303 501
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		6 634 250 9		6 906 250
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	272 000		272 000	
Leverantörsskulder	348 464		209 713	
Egna skatteskulder	5 162		5 145	
Personalens källskatt	14 647		13 240	
Sociala avgifter	13 433		12 085	
Upplupna kostnader	30 616	10	138 019	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	163 743	<u>848 065</u>	168 573	<u>818 775</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>8 360 993</u>		<u>8 533 860</u>



NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar sker linjärt och baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Avskrivning på byggnad sker enligt linjär avskrivningsplan, 120 år.

Avskrivning på fasadrenovering enligt linjär avskrivningsplan, 40 år.

Avskrivning sophus enligt linjär avskrivningsplan, 20 år.

Övriga komponenter enligt linjär avskrivningsplan, 50 år.

Belopp anges i hela kronor SEK.

NOT NR 1

Avgifter andrahandsuthyrning
Övriga intäkter
SUMMA

Övriga intäkter

<u>2019</u>	<u>2018</u>
27 350	16 642
600	7 040
<u>27 950</u>	<u>23 682</u>

NOT NR 2

Fastighetsskötsel extratjänster
Städ
Obligatoriska besiktningar
Hissar
Serviceavtal
EI
Värme
Vatten
Sophämtning
Försäkringar
Kabel TV/Bredband
Förbrukningsinventarier
Revision
Övriga fastighetskostnader
SUMMA

Driftskostnader

<u>2019</u>	<u>2018</u>
50 562	20 824
33 901	40 290
7 882	0
8 129	7 786
9 172	9 885
187 308	204 910
417 358	438 437
90 892	84 083
63 317	65 861
46 670	42 370
131 145	131 272
4 368	6 776
13 469	12 813
<u>37 420</u>	<u>62 565</u>
<u>1 101 593</u>	<u>1 127 873</u>

JA
AC
M. S. H.

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Byggnaden har åsatts värdeår 1936 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2019 uppgick till 1 377 kr/lgh.

NOT NR 4

Personalkostnader

Föreningen inte haft någon anställd under året.

Löner och arvoden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Styrelsen	46 965	42 315
Internrevisor	1 860	1 820
Kostnadsers.	<u>3 043</u>	<u>3 404</u>
SUMMA	51 868	47 539
Sociala avgifter	<u>13 433</u>	<u>12 085</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>65 301</u>	<u>59 624</u>

NOT NR 5

Byggnader och mark

Luthagen 77:1

Taxeringsvärde:	54 000 000	43 200 000
Byggnadsvärde	25 000 000	22 400 000
Markvärde	<u>29 000 000</u>	<u>20 800 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>54 000 000</u>	<u>43 200 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	54 000 000	43 200 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Byggnader	831 250	831 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-415 519	-404 579
Årets avskrivningar	<u>-10 940</u>	<u>-10 940</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-426 459	-415 519
Utgående restvärde enligt plan	<u>404 791</u>	<u>415 731</u>
Stamreovering	4 000 408	4 000 408
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 593 715	-1 513 707
Årets avskrivningar	<u>-80 008</u>	<u>-80 008</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 673 723	-1 593 715
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 326 685</u>	<u>2 406 693</u>

ac
Mogensen

	2019	2018
Fasadrenovering	1 748 761	1 748 761
Ingående ackumulerade avskrivningar	-880 451	-837 951
Årets avskrivningar	<u>-42 500</u>	<u>-42 500</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-922 951	-880 451
Utgående restvärde enligt plan	<u>825 810</u>	<u>868 310</u>
El och Hissrenovering	975 078	975 078
Ingående ackumulerade avskrivningar	-453 041	-433 539
Årets avskrivningar	<u>-19 502</u>	<u>-19 502</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-472 543	-453 041
Utgående restvärde enligt plan	<u>502 535</u>	<u>522 037</u>
Takrenovering	1 310 618	1 310 618
Ingående ackumulerade avskrivningar	-299 201	-272 989
Årets avskrivningar	<u>-26 212</u>	<u>-26 212</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-325 413	-299 201
Utgående restvärde enligt plan	<u>985 205</u>	<u>1 011 417</u>
Fönsterrenovering	1 598 518	1 598 518
Ingående ackumulerade avskrivningar	-383 640	-351 670
Årets avskrivningar	<u>-31 970</u>	<u>-31 970</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-415 610	-383 640
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 182 908</u>	<u>1 214 878</u>
Övriga byggnader Sophus	94 440	94 440
Ingående ackumulerade avskrivningar	-94 440	-94 440
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 440	-94 440
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
Lägenhetsdörrar	1 043 750	1 043 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-34 791</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 791	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 008 959</u>	<u>1 043 750</u>
Utgående redovisat värde byggnader	<u>7 236 893</u>	<u>7 482 816</u>
Mark		
Anskaffningsvärde	<u>77 000</u>	<u>77 000</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>7 313 893</u>	<u>7 559 816</u>
SUMMA ÅRETS TOTALA AVSKRIVNING	<u>-245 923</u>	<u>-211 132</u>



NOT NR 6

Inventarier

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anskaffningsvärde	428 837	428 837
Ingående ackumulerade avskrivningar	-428 837	-428 837
Inköp under året	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-428 837	-428 837
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Inventarier skrivs av med 20 % per år.

NOT NR 7

Övriga fordringar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Skatteverket	<u>2 927</u>	<u>2 935</u>

NOT NR 8

Förutbet.kostnader/uppl. Intäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Förutbet. försäkring	47 669	46 670
Förutbet. bredband	10 923	10 940
Förutbet. serviceavtal	4 626	4 591
Förutbet. hisservice	1 834	1 787
Bostadsrätterna	5 690	5 580
Uppl elavgifter	44 089	45 241
Förutbet. städning	0	3 369
	<u>114 831</u>	<u>118 177</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2021.04.15	1,00%	2 454 000
Nordea	2020.03.05	0,82%	1 996 000
Nordea	2020.01.30	0,71%	2 456 250
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>6 906 250</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-272 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>6 634 250</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2024.12.31			5 546 250

R ac
MBx
SM

NOT NR 10

Upplupna kostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Uppsala Vatten	0	3000
Säker Bostad	0	63 315
Söderby Rör	0	63 400
Andrés Måleri	3 388	0
Andrés Måleri	10 625	0
Uppbokad elkostnad	6 288	
Överbetalning avgift	1 468	0
Uppbokad ränta	8 847	8 304
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>30 616</u>	<u>138 019</u>

NOT NR 11

Ställda säkerheter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsinteckningar	8 200 000	8 200 000

NOT NR 12 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till styrelsens undertecknande av årsredovisningen.

Ja ac H
M. B. G.

Uppsala 2020 - 03 - 20

Gordana Kozlovacki
Ordförande

Märten Blix

~~Camilla Gollbo~~
Henrik Rydell
Styrelsesuppleant

Bengt Hallström

Kristina Cesarini

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 2020-04-20 och 2020-05-17

Niklas Feiff, auktoriserad revisor

Anders Isgren