

Brf Alfhem 2

Årsredovisning 2015



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning

Brf Alfhem 2

Org.nr 717600-1902

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse 2015

Fastigheten

Bostadsföreningen Alfhem registrerades 1928.03.15. Ombildades till bostadsrättsföreningen Alfhem 2 1993. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

2 rum och kök	3 st	211 m ²
3 rum och kök	10 st	910 m ²
4 rum och kök	1 st	113 m ²
Garage		14 st
Total bostadsarea uppgår till		1.234 m ²
Total tomtarea uppgår till		1.668 m ²

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 26:1 med gatuadressen S:t Olofsgatan 31 A-B i Uppsala kommun. Byggnaden är uppförd 1928 och består av 1 flerbostadshus i 4 våningar samt 1 garagebyggnad med 14 st platser med eluttag. I medlemsavgiften ingår 1 garageplats per lägenhet.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Grundförstärkning	1997
Stamrening	1997
Renovering garage	2003
Renovering fönster	2004

Styrelsen 2015

Solvig Forsberg	Ordförande
Pia Runsten	Vice ordförande
Majda Jansson	Kassör
Gulten Sekersöz Kirik	Sekreterare
Kentth Arvidsson	Ledamot
Catarina Köning	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande person:
Pia Runsten, Majda Jansson och Gulten Sekersöz Kirik.

Revisorer

Anders Bihre
Carl Trogen

Intern revisor
Suppleant

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2015.05.12. Styrelsen har under 2015 haft 10 protokollförda sammanträden.

Anställda

Under 2015 har föreningen haft en anställd för trappstäd.

Avtal

UBC Teknisk Förvaltning har ansvarat för fastighetsskötseln
ComHem - bredbandsuppkoppling och kabel-TV
Energiförsäljning Sverige - el
Vattenfall - fjärrvärme samt serviceavtal för årskontroll
Uppsala Vatten - hushållsavfall samt vatten & avlopp
SamTek - källsortering
Returpappercentralen
Mediator - ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister.

Överlåtelse

Under 2015 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 1 st).

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 72 308 kr. Den största åtgärden under året har varit:

Bjerking 57 808 kr

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning (tkr)	741	742	741	741
Resultat efter finansiella poster (tkr)	111	158	5	79
Balansomslutning (tkr)	3 873	3 853	3 819	4 246
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	36,2%	33,6%	29,7%	26,6%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	1 800	1 887	1 973	2 384
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	600	600	600	600

Verksamheten under 2015

- Sättningskontroll av fastigheten gjord 20 februari (Bjerring).
- Arbete för eventuell uppsättning av balkonger.
- Revidering av våra stadgar. Nya stadgar godkända och utdelade till medlemmarna.
- Ny mangel inköpt.
- Städdagar 10 maj och 3 oktober.
- Julmånadsträff 15 december.

Verksamheten under kommande år

- Ta in offerter för renovering/byte av ytterdörrar (3 st).
- Trädgården, översyn och kompletteringar.
- Inköp av högtryckstvätt.
- Inbjudan till städdagar vår och höst.
- Inbjudan till julmånadsträff.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen har påbörjat arbetet med att upprätta en underhållsplan. Föreningen har under året amorterat 107 000 kr (4,6%) av föreningens ingående skuld 2015.

Förslag till resultatdisposition:

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

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	744 021 kr
Årets resultat	<u>110 772 kr</u>
	854 793 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	43 200 kr
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0 kr
Till balanserat resultat överföres	<u>811 593 kr</u>
	854 793 kr

RESULTATRÄKNING

	2015	INTÄKTER	2014
<u>Nettoomsättning</u>			
Årsavgifter		741 012	741 012
<u>Övriga rörelseintäkter</u>			
Övriga intäkter		0	1 120
SUMMA INTÄKTER		<u>741 012</u>	<u>742 132</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-343 315	1	-335 104	
Administrationskostnader	-32 544		-31 752	
Fastighetsavgift	-17 402	-393 261	2	-17 038
				-383 894

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	0		-13 969	
Planerat underhåll	-72 308	-72 308	0	-13 969
Personalkostnader		-16 890	3	-16 689

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnad		-107 000		-107 000
RÖRELSERESULTAT		151 553		220 580

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	0		305	
Räntekostnader	-40 781	-40 781	-63 119	-62 814
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		110 772		157 766
ÅRETS RESULTAT		<u>110 772</u>		<u>157 766</u>

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	2015	Not	2014
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	3 198 444	4	3 305 444
Mark	19 884	3 218 328	19 884 3 325 328
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	61		174
Förutbet.kostnader/uppl.intäkter	41 913	41 974 5	23 121 23 295
Kassa och bank		<u>613 167</u>	<u>504 517</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 873 469</u>	<u>3 853 140</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatsskapital	96 600	6	96 600
Yttre reparationsfond	452 709	549 309	409 509 506 109
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	744 021		629 455
Årets resultat	110 772	854 793	157 766 787 221
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		2 114 250 7	2 221 250
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	107 000		107 000
Leverantörsskulder	75 063		65 022
Egna skatteskulder	1 460		1 420
Personalens källskatt	300		300
Sociala avgifter	314		314
Upplupna kostnader	13 348	8	3 063
Förskottsinsbetalda hyror/avg	157 632	355 117	161 441 338 560
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>3 873 469</u>	<u>3 853 140</u>
<u>Ställda panter</u>			
Fastighetsinteckningar		4 900 000	4 900 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter vars nyttjandeperioder varierar, se uppdelning not 4. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Belopp anges i hela kronor.

NOT NR 1

Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fastighetsskötsel	62 252	61 252
Fastighetsskötsel, övrigt	3 625	1 995
El	22 278	21 947
Värme	162 364	160 100
Vatten	26 907	25 966
Sophämtning	16 783	16 721
Försäkring	20 817	20 331
Kabel TV	9 216	9 216
Övriga fastighetskostnader	<u>19 073</u>	<u>17 576</u>
SUMMA	<u>343 315</u>	<u>335 104</u>

NOT NR 2

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1947 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2014 uppgick till maximalt 1.217 kr/lgh och för 2015 maximalt 1.243 kr/lgh.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 3

Personalkostnader

Under året har föreningen haft 1 (1) person anställd, varav kvinnor 1 (1) person

Löner och arvoden

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Styrelsen	0	0
Övriga anställda	<u>12 000</u>	<u>12 000</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	12 000	12 000
Sociala avgifter	<u>4 890</u>	<u>4 689</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	16 890	16 689
Härv pensionskostnader	0	0

NOT NR 4

Kvarngärdet 26:1

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Taxeringsvärde:	14 400 000	14 400 000
Byggnadsvärde	8 600 000	8 600 000
Markvärde	<u>5 800 000</u>	<u>5 800 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>14 400 000</u>	<u>14 400 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	14 400 000	14 400 000
Bokfört värde:	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Byggnader	274 645	274 645
Fastighetsförbättringar	<u>762 438</u>	<u>762 438</u>
Anskaffningsvärde	1 037 083	1 037 083
Ingående ackumulerade avskrivningar	-604 659	-584 319
Årets avskrivningar	<u>-20 340</u>	<u>-20 340</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-624 999	-604 659
Utgående restvärde enligt plan	<u>412 084</u>	<u>432 424</u>
Stamrening/grundförstärkning	3 600 000	3 600 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 187 000	-1 115 000
Årets avskrivningar	<u>-72 000</u>	<u>-72 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 259 000	-1 187 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 341 000</u>	<u>2 413 000</u>
Fönsterrening 2004	440 000	440 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-196 800	-188 000
Årets avskrivningar	<u>-8 800</u>	<u>-8 800</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-205 600	-196 800
Utgående restvärde enligt plan	<u>234 400</u>	<u>243 200</u>
Garagerrening 2002	293 000	293 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-76 180	-70 320
Årets avskrivningar	<u>-5 860</u>	<u>-5 860</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 040	-76 180
Utgående restvärde enligt plan	<u>210 960</u>	<u>216 820</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>3 198 444</u>	<u>3 305 444</u>

Byggnaden och fastighetsförbättringar skrivs av med ca: 2% per år.
Stamrenovering skrivs av med 2% per år.
Fönsterrenovering skrivs av med 2% per år.
Garagerenovering skrivs av med 2% per år.
Amortering på fastighetens lån har gjort med samma belopp.

NOT NR 5

Förutbet.kostn./uppl.intäkter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Förutbetalda försäkringspremier	23 732	20 817
Förutbetalda kabel-TV kostnader	2 306	2 304
Förutbetald kostnad UBC	<u>15 875</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>41 913</u>	<u>23 121</u>

NOT NR 6

Förändring av eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Yttre repara-</u>	<u>Balanserat</u>	<u>Utgående</u>
			<u>resultat</u>	<u>resultat</u>
Belopp vid årets ingång	96 600	409 509	629 455	157 766
Disposition av 2014 års resultat		43 200	114 566	-157 766
Uttag enligt stämmobeslut				110 772
Årets resultat				
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>96 600</u>	<u>452 709</u>	<u>744 021</u>	<u>110 772</u>

NOT NR 7

Skulder kreditinstitut

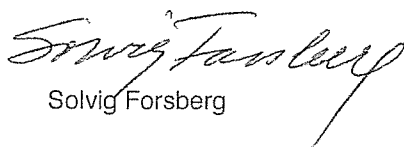
	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2017.11.15	2,700%	1 010 625
Nordea	rörligt	0,801%	<u>1 210 625</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>2 221 250</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-107 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>2 114 250</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2020.12.31			1 686 250

NOT NR 8

Upplupna kostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Upplupen räntekostnad	1 460	1 883
Upplupen elkostnad	1 200	1 180
Björking	<u>10 688</u>	<u>0</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>13 348</u>	<u>3 063</u>

Uppsala 2016-04-18


Solvig Forsberg


Kenth Arvidsson


Majda Jansson


Gulten Sekersöz Kirik


Pia Runsten

REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2016-04-13



Anders Bihre

Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Alfhem 2
Organisationsnummer 7176000-1902

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för BRF Alfhem 2.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för BRF Alfhem 2 för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

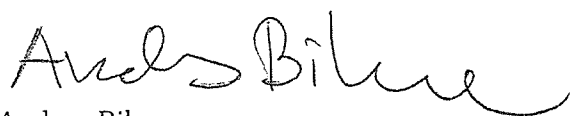
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2016-04-13



Anders Bihre

Budget 2016

	Budget 2016	Budget 2015	Utfall 2015
<u>Huvudintäkter</u>			
Årsavgifter	741 000	741 000	741 012
<u>Kapitalintäkter</u>			
Ränteintäkter	0	0	0
<u>Övriga intäkter</u>			
Övriga intäkter	0	0	0
Summa intäkter	741 000	741 000	741 012
<u>Drift/förvaltningskostnader</u>			
Fastighetsskötsel	64 000	63 000	62 252
Fastighetsskötsel, övrigt	7 000	7 000	3 625
Löpande underhåll	30 000	30 000	0
Serviceavtal	1 000	1 000	0
Periodiskt underhåll	65 300	70 300	72 308
Elektricitet	23 000	23 000	22 278
Uppvärmning	179 000	179 000	162 364
Vatten	28 000	26 000	26 907
Renhållning	17 000	17 000	16 783
Försäkringar	22 000	21 000	20 817
Kabel TV	10 000	10 000	9 216
Fastighetsavgift	17 800	17 400	17 402
Redovisningstjänster	33 700	32 500	32 544
Övriga förvaltningskostnader	20 000	18 000	19 073
<u>Personalkostnader/arvoden</u>			
Löner, personal	12 600	12 600	12 000
Arvoden styr. o rev	5 000	5 000	0
Sociala avgifter	4 000	4 000	3 768
FORA	1 000	1 000	1 122
<u>Kapitalkostnader/avskrivningar</u>			
Avskrivningar	107 000	107 000	107 000
Räntekostnader	45 000	53 000	40 781
Summa kostnader	692 400	697 800	630 240
Årets resultat	48 600	43 200	110 772
<u>I resultatdispositionen</u>			
Avsättning yttre reparationsfond	48 600	43 200	43 200
Resultat efter avsättning fond	0	0	67 572