

Årsredovisning för

Brf Aslög nr 3

717600-2777

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10
Likviditetsanalys	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Aslög nr 3, 717600-2777 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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)

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Uppsala kommun, stadsdel Kvarngärdet och har beteckningen Kvarngärdet 23:1.

På fastigheten finns ett bostadshus, som uppfördes 1935, innehållande 34 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If Skadeförsäkring.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2013) uppgår till 1730 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök
14 st 1,5 rum och kök
16 st 2 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1935.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Stammar, badrum, yttertak, tvättstuga m.m.	1993-1994
Målning och renovering av samtliga fönster, källargolv och ytterdörrar.	2009-2010
Målning av tak och byte av stuprör.	2014

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av UBC Teknisk Förvaltning. Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2004-05-28.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är restriktiv i enlighet med bostadsrättslagen.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 1 000kr. Pantsättningsavgift tas ut med 400 kr.

Samtliga dessa avgifter handläggs av Visma Services AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2015-04-22) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna Olson	Ordförande
Dan Englund	Vice ordförande
Maja Back Träff	Sekreterare
Arash Rajabi-Jalal	Ledamot
Elese-Marie Lundberg	Suppleant
Elias Norrby	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 15 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter

Kajsa Hartig
Martin Ekman
Stina Rieden, suppleant

Valberedning

Ingmar Karlsson

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3 % från 1 januari 2015.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 243 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 3 % från 1 januari 2016. Budgeten visar ett resultat på - 314 700 kronor, minst 61 200 kr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll. Det budgeterade minusresultatet beror på planerad fönsterrenovering samt renovering av källarum.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Under våren har enhetliga skyltar på medlemmarnas dörrar med texten "Ingen reklam, tack" satts upp. Styrelsen har börjat skicka ut ett nyhetsbrev ca en gång i kvartalet till föreningens medlemmar. Den nya hemsidan har lanserats. Planering för målning av fönster på fasaden mot S:t Olofsgatan samt planering av renoveringen av pannrummet till gemensamhetslokal har pågått.

Medlemsinformation

	2015-12-31	2014-12-31
Vid räkenskapsårets början	55	52
Tillkommande medlemmar	5	7
Avgående medlemmar	-5	-4
Summa	55	55

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

12 upplåtelser av lägenhet i andra hand och 3 överlåtelser har beviljats under året.

Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 241	1 196	1 171	1 171
Resultat efter finansiella poster, tkr	179	-81	23	45
Soliditet, %	12	8	9	7
Kassalikviditet, %	112	68	51	58
Underhållsfond, tkr	247	386	323	268
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 349	2 447	2 467	2 602
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	711	690	677	677
Genomsnittlig skuldränta, %	3,13	3,57	3,69	4,46
Taxeringsvärde, tkr	20 400	20 400	20 400	18 200

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämman förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	30 166
årets resultat	179 477
Totalt	209 643
 Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	
	179 477
	30 166
Totalt	209 643

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 240 583	1 195 636
Övriga rörelseintäkter		200	10 817
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 240 783	1 206 453
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-634 013	-857 082
Övriga externa kostnader		-59 683	-52 745
Personalkostnader	4	-50 885	-39 068
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-186 992	-187 023
Summa rörelsekostnad		-931 573	-1 135 918
Rörelseresultat		309 210	70 535
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 775	-151 781
Summa finansiella poster		-129 733	-151 744
Resultat efter finansiella poster		179 477	-81 209
Resultat före skatt		179 477	-81 209
Årets resultat		179 477	-81 209

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4 376 965	4 548 594
Inventarier, verktyg och installationer	6	27 918	43 281
Summa materiella anläggningstillgångar		4 404 883	4 591 875
Summa anläggningstillgångar		4 404 883	4 591 875
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		582	400
Övriga fordringar		3 146	6 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 202	66 232
Summa kortfristiga fordringar		70 930	72 960
Kassa och bank			
Kassa och bank		369 831	249 093
Summa Kassa och bank		369 831	249 093
Summa omsättningstillgångar		440 761	322 053
SUMMA TILLGÅNGAR		4 845 644	4 913 928

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 600	98 600
Fond för yttre underhåll		247 206	386 006
<i>Summa bundet eget kapital</i>		345 806	484 606
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		30 166	-27 425
Årets resultat		179 477	-81 209
<i>Summa fritt eget kapital</i>		209 643	-108 634
Summa eget kapital		555 449	375 972
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 895 539	4 064 539
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 895 539	4 064 539
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		169 000	169 000
Leverantörsskulder		6 973	97 474
Övriga skulder		763	705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		217 920	206 238
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		394 656	473 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 845 644	4 913 928

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckning	6 965 400	6 965 400
Summa ställda säkerheter	6 965 400	6 965 400

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	50
Renovering	50
Målningsarbeten	15
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Föreningens nettoomsättning

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Årsavgifter	1 230 413	1 194 255
Kravavgift	480	180
Överlåtelseavgift	6 000	-
Pantsättningsavgift	3 690	1 200
Öresutjämning	-	1
Summa	1 240 583	1 195 636

Not 3 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	73 124	72 000
Övriga fastighetskostnader	6 665	12 955
Reparationer	25 540	31 615
Reparation byggnad	-	209 563
El	21 467	20 300
Fjärrvärme	326 597	323 318
Vatten	44 139	50 812
Sophämtning	34 794	37 574
Fastighetsförsäkring	37 808	36 355
Kabel-TV	21 617	21 212
Fastighetsskatt	42 262	41 378
Summa	634 013	857 082

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	21 400	13 400
Löner	21 924	21 048
Totala löner och ersättningar	43 324	34 448
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 561	4 620
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	50 885	39 068

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	7 858 489	7 858 489
	7 858 489	7 858 489
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-3 309 895	-3 138 235
- Årets avskrivning enligt plan	-171 629	-171 660
	-3 481 524	-3 309 895
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	4 376 965	4 548 594

Taxeringsvärde

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark:	7 400 000	7 400 000
	20 400 000	20 400 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	20 400 000	20 400 000
-----------	------------	------------

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	159 196	127 807
- Nyanskaffningar		31 389
Utgående anskaffningsvärde	159 196	159 196
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-115 915	-100 552
- Årets avskrivning enligt plan	-15 363	-15 363
Utgående avskrivningar enligt plan	-131 278	-115 915
Utgående redovisat värde	27 918	43 281

Not 7 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets förändringar av eget kapital					
Belopp vid årets ingång	98 600	386 006	-27 425	-81 209	375 972
Resultatdisposition enl. föreningsstämman					
Reservering till fond för yttre underhåll		61 200			61 200
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-200 000			-200 000
Balanseras i ny räkning			57 591	81 209	138 800
Årets resultat				179 477	179 477
Belopp vid årets utgång	98 600	247 206	30 166	179 477	555 449

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2015-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2016 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen					
Swedbank Hypotek	0,91	Rörligt	130 000	757 500	887 500
Swedbank Hypotek	3,33	2017-04-25	39 000	2 263 500	2 302 500
Swedbank Hypotek	0,95	Rörligt	-	1 043 539	1 043 539
Totalt			169 000	4 064 539	4 233 539
Kortfristig del nästa års amortering				-169 000	-169 000
				3 895 539	4 064 539

Underskrifter

Uppsala 2016 - 03-02



Anna Olson
Styrelseordförande



Dan Englund
Vice ordförande



Maja Back-Träff
Sekreterare



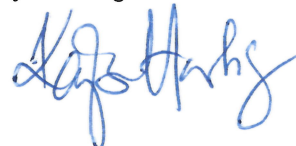
Arash Rajabi-Jalal
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 03-23

Martin Ekman



Kajsa Hartig



Likviditetsanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	309 210	70 535
Erhållna räntor	42	37
Erlagda räntor	-129 775	-151 781
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	186 991	187 023
	<u>366 468</u>	<u>105 814</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	366 468	105 814
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	2 030	-44 838
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-78 760	19 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	289 738	80 113
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-	-31 389
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-31 389
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-169 000	-34 372
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-169 000	-34 372
Årets kassaflöde	120 738	14 352
Likvida medel vid årets början	249 093	234 741
Likvida medel vid årets slut	369 831	249 093

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Korfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats
Upplåtelseavtal	Det avtal som ingås mellan förening och köpare då en bostadsrätt tillskapas och köps första gången.
Årsavgift	Den avgift som en bostadsrättshavare betalar till föreningen för att täcka föreningens olika kostnader. Avgiften betalas vanligtvis uppdelad per månad.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsföreningen Aslög nr 3

Organisationsnummer 717600-2777

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Aslög nr 3 för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Det är styrelsens som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig gentemot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför vi tillstyrker:

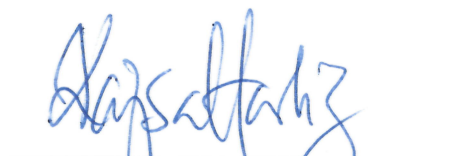
att resultat- och balansräkningen fastställs och

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse, som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker:

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2016-03-23


Martin Ekman
Kajsa Hartig