

Årsredovisning

för

Brf Kvartsen

717600-3270

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Kvartsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1959 fastigheten Eriksberg 15:1 i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet består av 2 st bostadshus med totalt 44 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och koksåp
- 9 st 1 rum och kök
- 10 st 2 rum och kök
- 10 st 3 rum och kök
- 12 st 4 rum och kök
- 2 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 3 362,5 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapets utgång 38 552 000 kr
varav byggnadsvärde 25 152 000 kr och markvärdet 13 400 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa fr.o.m. 2016-01-01.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel och snöröjning har utförts av JRF fastighetsförvaltning. Fastum UBC Förvaltning AB har skött den ekonomiska förvaltningen och Mellansvenska Städ har skött trappstädningen.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämma 2015-05-26 haft följande sammansättning.

Eva Larsson	Ordförande
Malin Erixon	Ledamot
Darren Annett	Ledamot
Elin Anderzon	Ledamot
Julia Backlund	Ledamot

Ingemar Olsson	Suppleant
Anders Arvids	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening eller av en ledamot i förening med Ingemar Olsson.

Styrelsen har under året hållit 10 stycken protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Jonasson, BOREV

Vald vid ordinarie föreningssammanträde

Valberedning

Lena Hedengren

Märta Brodén

Vicevärd

Ingemar Olsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Länsstyrelsen i Uppsala län 1985-10-08.

Skatt

Fr.o.m. 2008 ersattes fastighetsskatt för bostäder med fastighetsavgift per bostadslägenhet.

Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgick 2015 till 1 243 kr per lägenhet.

Verksamhet under 2015

Fastigheten har under verksamhetsåret varit försäkrad hos Gjensidige, men då detta bolag slutat erbjuda fastighetsförsäkringar tecknade föreningen nytt fullvärdesavtal med Trygg-Hansa som gäller från och med 2016-01-01.

I juni drabbades föreningen av en vattenläcka då vatten flödade ut i undercentralen ("pannrummet"). Trots omfattande arbete inklusive uppbilning av rörlits i trapphus och i kök i två lägenheter har inte orsaken till vattenutflödet kunnat fastställas. Kostnaderna för åtgärder i samband med denna läcka uppgick till 29000 kr. Händelsen aktualiserar behovet att planera åtgärder för renovering av de vatten- och avloppsledningar som inte byttes när badrummen renoverades 1994-95. Olika lösningar i form av utbyte av vatten- och avloppsrör och/eller "relining" av avloppsrör undersöks och kontakter har tagits med flera företag i branschen.

Vårt låssystem är mer än 30 år gammalt och ASSA har upphört med service för det. Det innebär att det inte längre går att beställa nya cylindrar som passar i systemet. Efter upphandling har styrelsen därför beställt ett nytt låssystem från CERTEGO, vilket innebär att alla låscylindrar kommer att bytas ut. Arbetet kommer att utföras under våren 2016 till en kostnad av ca 130 000 kr.

Luckorna till de gamla soputrymmena för sopnedkastan har rustats upp så att utrymmena också i fortsättningen lätt ska kunna utnyttjas för förvaring av barnvagnar och rollatorer.

En skrivelse till kommunen tillsammans med grannföreningarna Högberget, Västertorg och Klockstapeln med önskemål om fartbegränsande åtgärder på Stigbergsvägen och förbättrad gatubelysning har resulterat i avsevärt förstärkt belysning.

FASTUM erbjuder fortbildningskurser med olika inriktning för styrelsemedlemmar. Under året har Julia Backlund och Ingemar Olsson deltagit i kurser om juridik och ekonomi.

En arbetskväll med bland annat gårdsstädning, storstädning av tvättstugan och social samvaro med korvgrillning genomfördes i början av juni.

Planerad verksamhet 2016

Styrelsen kommer att fortsätta arbetet med att planera för en renovering av ledningar för kall- och varmvatten samt avloppsledningar och hoppas kunna påbörja arbeten under hösten. De sedan tidigare beslutade avverkningarna av större och skadade träd på tomten, genomfördes i månadsskiftet februari-mars. Lekplatsen är i behov av upprustning och insatser för att genomföra detta behöver göras under året.

Föreningens ekonomi

De flesta kostnadsposterna har hållit sig inom ramarna för uppställd budget. Den föreslagna avsättningen till fonden för yttre reparationer (100 000 kr) motsvarar ca 5 % av omsättningen. Det är styrelsens avsikt att genom årliga justeringar av årsavgifter och hyror för garage och p-platser uppnå en anpassning till oundvikliga ökningarna av kostnaderna för fastighetens drift och underhåll. Årsavgifter och hyror höjdes med 2% fr.o.m. 2015-01-01 och med samma procentsats fr.o.m. 2016-04-01.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	1 995 396	1 956 188
Hyror och övriga intäkter	89 244	91 631
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 303 621	-1 267 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten	781 019	780 806
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-1 042 599	-278 113
Årets amorteringar	-222 122	-211 686
Förändring likvida medel	-483 702	291 007
Likvida medel vid årets början	1 669 958	1 378 951
Likvida medel vid årets slut	2 153 743	1 669 958

Medlemsinformation

Föreningen har 64 medlemmar fördelade på 44 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 lägenheter överlåtits med ett snittpris på 36 145 kr/kvm

Flerårsöversikt	2015	2014	2013
Nettoomsättning/tkr	2 085	2 044	2 001
Res efter finansiella poster/tkr	406	404	88
Soliditet (%)	43	40	35
Årets res exkl avskrivningar/tkr	782	780	461
Fastighetslån/kvm	1 420	1 486	1 549
Årsavgifter/kvm	593	582	570

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 910 820
årets vinst	405 722
	2 316 542
disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	100 000
i ny räkning överföres	2 216 542
	2 316 542

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 084 640	2 044 138
Övriga rörelseintäkter		1	28
Summa rörelseintäkter		2 084 641	2 044 166
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-964 606	-889 334
Övriga externa kostnader	3	-161 132	-166 000
Personalkostnader	4	-51 565	-59 288
Avskrivningar		-376 915	-376 915
Summa rörelsekostnader		-1 554 218	-1 491 537
Rörelseresultat		530 423	552 629
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 620	3 653
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 321	-152 393
Summa finansiella poster		-124 701	-148 740
Resultat efter finansiella poster		405 722	403 889
Årets resultat		405 722	403 889

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7, 8	6 699 229	7 064 136
Inventarier, verktyg och installationer	9	72 043	84 051
Summa materiella anläggningstillgångar		6 771 272	7 148 187
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	60 800	60 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 800	60 800
Summa anläggningstillgångar		6 832 072	7 208 987
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		468	0
Övriga fordringar	11	1 780 465	1 273 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	111 144	115 306
Summa kortfristiga fordringar		1 892 077	1 388 869
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		412 341	412 258
Summa kassa och bank		412 341	412 258
Summa omsättningstillgångar		2 304 418	1 801 127
SUMMA TILLGÅNGAR		9 136 490	9 010 114

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		231 800	231 800
Fond för yttre underhåll		1 421 994	1 321 994
Summa bundet eget kapital		1 653 794	1 553 794
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 910 820	1 606 931
Årets resultat		405 722	403 889
Summa fritt eget kapital		2 316 542	2 010 820
Summa eget kapital		3 970 336	3 564 614
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 595 268	4 817 390
Summa långfristiga skulder		4 595 268	4 817 390
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	180 000	180 000
Leverantörsskulder		151 809	226 602
Skatteskulder		3 487	0
Övriga skulder		34 953	6 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	200 637	215 183
Summa kortfristiga skulder		570 886	628 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 136 490	9 010 114

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	5 822 200	5 822 200
------------------------	-----------	-----------

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Fasadrenovering	30 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år
Takvärmeanläggning	25 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5-10 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	1 995 396	1 956 188
P-plats och garage	89 244	87 950
	2 084 640	2 044 138

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	83 941	80 496
Städ	59 522	57 790
Snöröjning/sandning	35 349	11 219
Reparationer	59 502	54 244
Trädgård och utemiljö	617	2 438
El	91 300	79 642
Värme	384 670	369 488
Vatten och avlopp	87 798	82 261
Avfallshantering	41 342	35 308
Försäkringskostnader	63 205	58 171
Kabel-tv	47 704	47 140
Förbrukningsinventarier	3 854	4 810
Förbrukningsmaterial	5 803	6 328
	964 607	889 335

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt	3 520	3 520
Fastighetsavgift	54 692	53 548
Porto	3 032	3 260
Föreningsgemensamma kostnader	839	1 003
Revisionsarvode	10 313	10 000
Ekonomisk förvaltning	71 672	67 784
Bankkostnader	2 395	2 360
Underhållsplan	0	13 125
Arvode valberedning	1 000	2 000
Övriga poster	13 669	9 400
	161 132	166 000

Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	23 000	23 000
Lön vicevärd	20 000	20 000
Sociala avgifter	8 565	16 288
	51 565	59 288

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 655 300	1 655 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 655 300	1 655 300
Ingående avskrivningar	-1 655 300	-1 655 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 655 300	-1 655 300
Redovisat värde mark	524 700	524 700
Utgående värde mark	524 700	524 700
Utgående redovisat värde	524 700	524 700

Not 6 Fasadrenovering 2010

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 596 569	5 596 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 596 569	5 596 569
Ingående avskrivningar	-746 208	-559 656
Årets avskrivningar	-186 552	-186 552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-932 760	-746 208
Utgående redovisat värde	4 663 809	4 850 361

Not 7 Fastighetsförbättringar, Energibesparande åtgärder

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 492 193	3 394 693
Inköp		97 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 492 193	3 492 193
Ingående avskrivningar	-2 178 932	-2 062 742
Årets avskrivningar	-116 190	-116 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 295 122	-2 178 932
Utgående redovisat värde	1 197 071	1 313 261

Not 8 Markanläggning/gårdsrenovering utemiljö och asfalt 2001

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 243 301	1 243 301
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 243 301	1 243 301
Ingående avskrivningar	-867 487	-805 322
Årets avskrivningar	-62 165	-62 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-929 652	-867 487
Utgående redovisat värde	313 649	375 814

Not 9 Inventarier och maskiner

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 075	120 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 075	120 075
Ingående avskrivningar	-36 024	-24 016
Årets avskrivningar	-12 008	-12 008
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 032	-36 024
Utgående redovisat värde	72 043	84 051

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	60 800	60 800
	60 800	60 800

Not 11 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordran	15 179	15 179
Skattekonto	23 884	683
Avräkningskonto förvaltare	1 741 402	1 257 701
	1 780 465	1 273 563

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastum	17 938	17 469
Försäkring	74 065	63 205
Comhem	12 198	11 926
Uppsala vatten	6 943	10 727
Returpappercentralen		5 270
JRF Förvaltning		6 708
	111 144	115 305

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	231 800	1 321 994	1 606 931	403 889
Disposition av föregående års resultat:		100 000	303 889	-403 889
Årets resultat				405 722
Belopp vid årets utgång	231 800	1 421 994	1 910 820	405 722

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,09	2018-10-30	940 540	1 012 432
Stadshypotek	3,10	2016-10-30	1 145 352	1 176 308
Stadshypotek	1,90	2016-02-05	876 148	924 824
Stadshypotek	1,89	2017-10-30	1 144 268	704 170
Stadshypotek	1,78	2019-06-30	668 960	1 179 656
			4 775 268	4 997 390
Kortfristig del av långfristig skuld			180 000	180 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	19 970	21 584
Förutb avgifter och hyror	170 666	183 598
Ber arvode revision	10 000	10 000
	200 636	215 182

Brf Kvartsen
Org.nr 717600-3270

UPPSALA 2016-04-13

13 (13)


Malin Erixon


Elin Anderzon


Darren Annett


Eva Larsson


Julia Backlund

Min revisionsberättelse har lämnats *den 28 april 2016*


Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvartsen, org.nr 716000-3270

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kvartsen, för räkenskapsåret

2015.01.01 – 2015.12.31

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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför 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. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015.01.01 – 2015.12.31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 28 april 2016



Tomas Jonasson

Godkänd revisor