

Årsredovisning för

Brf Astrid

717600-2769

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

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Astrid, 717600-2769 får härmed avge årsredovisning för 2015. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt 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.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheter får endast ske till fysisk person.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens byggnad

Byggnaden ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Fålhagen 20:2. Fastigheten är fullvärdes- och skadedjursförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens byggnad utgörs av ett trevåningshus med 25 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, med inredd vind och samt källarvåning.

Till byggnaderna hör också 10 st parkeringsplatser med motorvärmare samt 2 st utan motorvärmare, som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala bostadsytan är 1 330,4 kvm.

Lägenhetsfördelning:

5	1 rum och kokskåp
3	1 rum och kök
11	2 rum och kök
3	3 rum och kök
3	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens byggnad.

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1943.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Stamrenovering	1992
Säkerhetsdörrar	2006
Fasadrenovering	2008-2010, 2013
Målning	2012

Fastighetsförvaltning

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

Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1994-04-21.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1946-03-30.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 108 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med f.n. 443 kr. Samtliga dessa avgifter handläggs av Visma Services AB.

Gemensamma utrymmen

1 st tvättstuga

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst 3 och högst 5 ledamöter samt minst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-06 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

David Hellgren	Ordförande
Marie Hallman	Ledamot
Jerry Jansson	Ledamot
Vivan Lannerkrans	Ledamot
Maria Wikman	Ledamot
Anders Erlandsson	Suppleant
Sofia Schnell	Suppleant

- Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter

Niklas Rydelius

Patrik Oksanen suppleant

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 243 kr per lägenhet eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för nästa år

Årsavgiften planeras vara oförändrad under 2016. Budgeten visar på ett resultat på 33 300 kronor varav 33 300 kr planeras att avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Styrelsen har under året diskuterat huruvida fönsterrenovering ska göras eller ej. I dag finns ingen konkret plan eller förslag för vad som ska göras med fönstren.

En gästparkering har anlagts (nummer 11). Samtliga medlemmar i föreningen har fått ett parkeringskort.

Vidare har en rörelsekänslig lampa installerats på sydöstra hörnet av fastigheten.

OVK har utförts och samtliga lägenheter har nu verifierat god ventilation.

Medlemsinformation

	2015-12-31	2014-12-31
Vid räkenskapsårets början	37	36
Tillkommande medlemmar	7	8
Avgående medlemmar	-4	-7
Summa	40	37

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.

Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	931	934	934	873
Resultat efter finansiella poster, tkr	130	65	58	-181
Soliditet, %	11	8	7	7
Kassalikviditet, %	543	319	250	181
Underhållsfond, tkr	147	117	97	130
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 837	2 894	2 950	2 230
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	646	646	646	617
Genomsnittlig skuldränta, %	2,83	3,17	3,67	4,30
Taxeringsvärde, tkr	16 262	16 252	16 252	14 364

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-19 780
årets resultat	130 070
Totalt	110 291
 Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	 100 000 10 291
Totalt	110 291

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	931 217	933 929
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		931 217	933 929
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-454 165	-475 261
Övriga externa kostnader		-55 056	-48 409
Personalkostnader	4	-27 579	-32 197
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-156 532	-190 121
Summa rörelsekostnad		-693 332	-745 988
Rörelseresultat		237 885	187 941
Finansiella poster			
Ränteintäkter		74	514
Räntekostnader		-107 889	-123 032
Summa finansiella poster		-107 815	-122 518
Resultat efter finansiella poster		130 070	65 423
Resultat före skatt		130 070	65 423
Årets resultat		130 070	65 423

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	3 410 432	3 566 964
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 410 432	3 566 964
Summa anläggningstillgångar		3 410 432	3 566 964
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	4 269
Övriga fordringar		3 358	3 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 945	45 732
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		54 303	53 959
Kassa och bank			
Kassa och bank		896 432	768 160
<i>Summa Kassa och bank</i>		896 432	768 160
Summa omsättningstillgångar		950 735	822 119
SUMMA TILLGÅNGAR		4 361 167	4 389 083

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 425	76 425
Upplåtelseavgift		153 452	153 452
Fond för yttre underhåll		146 539	116 539
<i>Summa bundet eget kapital</i>		376 416	346 416
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 780	-55 202
Årets resultat		130 070	65 423
<i>Summa fritt eget kapital</i>		110 290	10 221
Summa eget kapital		486 706	356 637
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 699 483	3 774 551
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 699 483	3 774 551
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		75 068	75 068
Leverantörsskulder		-	83 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		99 910	99 014
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		174 978	257 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 361 167	4 389 083

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckning	3 971 000	3 971 000
Summa ställda säkerheter	3 971 000	3 971 000

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>
Byggnad	50
Stamrenovering 1992	50
Säkerhetsdörrar 2006	15
Fasadrenovering 2008-2010, 2013	30
Målning 2012	10
Inventarier	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Hyror	11 340	11 340
Garage och p-platser	37 745	40 397
Årsavgifter	859 512	859 512
Kabel-Tv	22 500	22 500
Kravavgift	120	180
Summa	931 217	933 929

Not 3 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	71 124	70 000
Städ	25 416	25 287
Övriga fastighetskostnader	3 749	3 601
Reparationer	13 949	21 658
El	27 470	23 671
Fjärrvärme	175 597	173 514
Vatten	38 949	46 501
Sophämtning	18 833	31 887
Fastighetsförsäkring	19 296	20 345
Kabel-Tv	28 188	27 852
Fastighetsskatt	31 594	30 945
Summa	454 165	475 261

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:	22 000	24 500
Totala löner och ersättningar	22 000	24 500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 579	7 697
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	27 579	32 197

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	5 794 537	5 794 537
	5 794 537	5 794 537
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-2 227 572	-2 045 867
- Årets avskrivning enligt plan	-156 532	-181 706
	-2 384 104	-2 227 573
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	3 410 433	3 566 964

Taxeringsvärde

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Fålhagen 20:2</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	10 052 000	10 052 000
Taxeringsvärde mark:	6 200 000	6 200 000
	16 252 000	16 252 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	16 200 000	16 200 000
Lokaler	52 000	52 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	189 871	189 871
Utgående anskaffningsvärde	189 871	189 871
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-189 871	-181 456
- Årets avskrivning enligt plan	-	-8 415
Utgående avskrivningar enligt plan	-189 871	-189 871
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	76 425	153 452	116 539	-55 202	65 423	356 636
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			30 000		-30 000	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				35 422	-35 423	
Årets resultat					130 070	130 070
Belopp vid årets utgång	76 425	153 452	146 539	-19 780	130 070	486 706

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2015-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2016 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	1,70	2019-12-18	34 668	814 658	849 326
Swedbank	2,96	2017-09-25	-	1 040 893	1 040 893
Swedbank	3,12	2018-03-27	40 400	1 919 000	1 959 400
Totalt			75 068	3 774 551	3 849 619
Kortfristig del nästa års amortering				-75 068	
				3 699 483	

Underskrifter

Uppsala 2016-

David Hellgren

Marie Hallman

Jerry Jansson

Vivan Lannerkrans

Maria Wikman

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 -

Niklas Rydelius
Föreningens revisor

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	237 886	187 941
Erhållna räntor	74	514
Erlagda räntor	-107 889	-123 032
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	156 531	190 121
	<u>286 602</u>	<u>255 544</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	286 602	255 544
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-343	-3 408
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-82 918	2 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten	203 341	254 235
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-75 068	-75 068
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 068	-75 068
Årets kassaflöde	128 273	179 167
Likvida medel vid årets början	768 159	588 993
Likvida medel vid årets slut	896 432	768 160