

Årsredovisning 2015

för

Brf Björken



Årsredovisning för

Brf Björken

717600-2728

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

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Björken, 717600-2728 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

Byggnaderna, som uppfördes under åren 1954-1955, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Uppsala Fålhagen 21:4. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Föreningens byggnader utgörs av två-våningshus med 66 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och en bostadsrätt som inte är bostad, från början upplåten till bageri men numera restauranglokal.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 4 123 kvm, varav 3 476 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

30	1 rum och kokvrå/kokskåp
12	2 rum och kök
12	3 rum och kök
12	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

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

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1953.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

1998	Stamrenovering
2010	Fasadrenovering

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Upplands Boservice. Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-08-01.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2008-05-09

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Handwritten signatures:
BW
AA
AP

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande basbelopp. 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 fem ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2015-05-19) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Benny Wennerstrand	Ordförande
Anneli Petterson	Ledamot
Martin Adolphson	Kassör
Elin Salemark	Suppleant, (sekreterare)
Karin Hassan Jansson	Suppleant

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

Revisorer och revisorsuppleanter

Sven Cahier, ordinarie
Kerstin Lönnström, suppleant

Valberedning

Anette Sundblad, sammankallande
Carolin Löfstedt
Marie Skoglund

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1243 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 planerar inte för någon avgiftshöjning under 2016. Budgeten visar på ett resultat på 155 700 kronor varav minst 130 119 kronor skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Den slutliga garantibesiktningen (efter fem år) av fasad+takarbeten genomfördes under oktober månad. Utlåtande över garantibesiktningen var ett funnet fel, taksäkerhetsutrustningen på ett tak hade inte monterats. Detta åtgärdades. Felaktigheterna från 2-årsbesiktningen hade alla åtgärdats.

Inköp och montering av elektriska portkoder på våra ytterdörrar gjordes.

Bh
AA

Medlemsinformation

	2015-12-31	2014-12-31
Vid räkenskapsårets början	101	104
Tillkommande medlemmar	20	18
Avgående medlemmar	-15	-21
Summa	106	101

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. Under året har 10 lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 537	2 532	2 490	2 431
Resultat efter finansiella poster, tkr	331	624	-235	-56
Soliditet, %	12	9	4	5
Kassalikviditet, %	248	196	120	112
Underhållsfond, tkr	245	115	23	15
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 874	2 947	3 014	3 081
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	678	678	661	645
Genomsnittlig skuldränta, %	1,41	1,80	3,10	3,10
Taxeringsvärde, tkr	43 373	43 373	43 373	38 612

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	493 985
årets resultat	331 458
Totalt	825 443
 Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttreunderhåll i ny räkning överförs	 130 119 695 324
Totalt	825 443

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

Bevis
170 AA

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 537 466	2 531 648
Övriga rörelseintäkter		5 475	250 969
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 542 941	2 782 617
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 515 488	-1 388 845
Övriga externa kostnader		-104 103	-136 195
Personalkostnader	4	-77 281	-79 641
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-372 005	-372 004
Summa rörelsekostnad		-2 068 877	-1 976 685
Rörelseresultat		474 064	805 932
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155	2 851
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 761	-184 679
Summa finansiella poster		-142 606	-181 828
Resultat efter finansiella poster		331 458	624 104
Resultat före skatt		331 458	624 104
Årets resultat		331 458	624 104

BW
AP AA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 817 621	10 172 846
Inventarier, verktyg och installationer	6	102 338	119 117
Summa materiella anläggningstillgångar		9 919 959	10 291 963
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseorganisationer	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 920 459	10 292 463
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7 841	9 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 712	68 346
Summa kortfristiga fordringar		86 553	77 808
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 969 726	1 506 154
Summa Kassa och bank		1 969 726	1 506 154
Summa omsättningstillgångar		2 056 279	1 583 962
SUMMA TILLGÅNGAR		11 976 738	11 876 425

Bu
HA NP

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		221 100	221 100
Reservfond		101 359	101 359
Fond för yttre underhåll		244 908	114 789
<i>Summa bundet eget kapital</i>		567 367	437 248
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		493 985	-
Årets resultat		331 458	624 104
<i>Summa fritt eget kapital</i>		825 443	624 104
Summa eget kapital		1 392 810	1 061 352
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 756 000	10 008 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		9 756 000	10 008 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		234 000	234 000
Förskott från kunder		4 100	4 100
Leverantörsskulder		50 191	148 044
Övriga skulder		1 410	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		538 227	420 429
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		827 928	806 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 976 738	11 876 425

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckning	13 372 000	13 372 000
Summa ställda säkerheter	13 372 000	13 372 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

BB
AA 140

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	100
Stammar	50
Tak, fasad och grundförstärkning	33
Markanläggning	10-50
Inventarier	10

Bu
Ap MA

Not 2 Föreningens intäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hyror	44 371	58 446
Garage och p-platser	122 380	108 834
Årsavgifter	2 355 067	2 355 063
Avsättning medl. rep.fond	-	-3 836
Vatten	12 000	12 000
Kravavgift	1 200	1 140
Överlåtelseavgift	1 113	-
Pantsättningsavgift	1 335	-
Öresutjämning	-	1
Summa	2 537 466	2 531 648

Not 3 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	137 036	124 243
Städ	66 275	76 128
Sotning	-	2 018
Övriga fastighetskostnader	13 381	1 895
Reparationer	77 194	104 565
Reparation byggnad	89 368	-
El	73 671	71 451
Fjärrvärme	611 671	610 054
Vatten	107 127	116 781
Sophämtning	73 872	82 653
Fastighetsförsäkring	50 545	49 421
Kabel-Tv	123 581	59 584
Fastighetsskatt	91 767	90 052
Summa	1 515 488	1 388 845

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:	60 000	60 000
Löner	-	600
Totala löner och ersättningar	60 000	60 600
Sociala avgifter enligt lag och avtal	17 281	19 041
Övriga kostnader	-	-
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	77 281	79 641

Be
AA *AD*

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	15 763 699	15 763 699
	15 763 699	15 763 699
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-5 590 853	-5 235 628
- Årets avskrivning enligt plan	-355 225	-355 225
	-5 946 078	-5 590 853
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	9 817 621	10 172 846

Taxeringsvärde

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	26 477 000	26 477 000
Taxeringsvärde mark:	16 896 000	16 896 000
	43 373 000	43 373 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	42 400 000	42 400 000
Lokaler:	973 000	973 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	228 469	178 319
- Nyanskaffningar		50 150
Utgående anskaffningsvärde	228 469	228 469
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-109 352	-92 573
- Årets avskrivning enligt plan	-16 779	-16 779
Utgående avskrivningar enligt plan	-126 131	-109 352
Utgående redovisat värde	102 338	119 117

Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2015-12-31	2014-12-31
Insats SBC	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Handwritten signatures and initials:
BW
MA NP

Not 8 Eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	221 100	101 359	114 789	-	624 104	1 061 352
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			130 119			130 119
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				493 985	-624 104	-130 119
Årets resultat					331 458	331 458
Belopp vid årets utgång	221 100	101 359	244 908	493 985	331 458	1 392 810

Not 9 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 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen</i>					
Nordea	1,30	Rörligt	80 000	3 580 000	3 660 000
Nordea	1,30	Rörligt	80 000	3 580 000	3 660 000
Nordea	1,30	Rörligt	74 000	2 830 000	2 922 500
Totalt			234 000	9 990 000	10 242 500

*BU
MH AP*

Underskrifter

Uppsala 2016 -05-03



Benny Wennerstrand

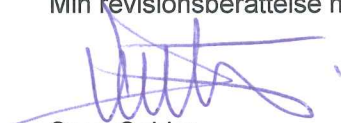


Martin Adolphson



Anneli Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 -05-02



Sven Cahier

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	474 064	805 932
Erhållna räntor	155	2 851
Erlagda räntor	-142 761	-184 679
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	372 004	372 004
	<u>703 462</u>	<u>996 108</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	703 462	996 108
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-8 745	29 532
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	21 355	-219 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten	716 072	806 052
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-	-50 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-50 150
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-252 500	-234 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-252 500	-234 000
Årets kassaflöde	463 572	521 902
Likvida medel vid årets början	1 506 154	984 253
Likvida medel vid årets slut	1 969 726	1 506 155

DB
RM
MA AP

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 innestående 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.