

Brf Åsen

Årsredovisning 2015



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning

Brf Åsen

Org.nr 717600-2660

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

Förvaltningsberättelse 2015

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Åsen registrerades 1936.03.20. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna.

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

1 rum och kök	2 st	90 m ²
2 rum och kök	8 st	518 m ²
3 rum och kök	1 st	84 m ²
4 rum och kök	5 st	517 m ²
5 rum och kök	3 st	369 m ²
6 rum och kök	2 st	306 m ²
Total bostadsarea uppgår till		1 884 m ²
Total lokalarea uppgår till 70 m ² , varav kallförråd 17 m ²		
Total tomtsarea uppgår till		841 m ²

Föreningen äger fastigheten Fjärdingen 18:3, med gatuadress Åsgränd 2 i Uppsala kommun. Fastigheten uppfördes 1936 och består av 1 bostadsbyggnad i fyra-fem våningar.

Byggnaden värms upp utav vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Stamrenovering	2002, 2005
Balkongrenovering	2007, 2013
Fasadrenovering	2007-2008
Fönsterrenovering	2009, 2013
Renovering av person- och sophiss	2011
Måleriarbeten, tak	2013
Renovering av gårdstrappa med tak	2014
Kompletterande ledstänger, källare/vind	2014
Brandvarnare installerades i trapphus, källare och vind	2015
En ny rabatt anlades på gården	2015

Styrelsen

Lars Lambert
Sven Bollgren
Axel Lauridsen Vang
Ulf Pettersson

Ordförande
Kassör
Sekreterare
Suppleant

Revisorer

Ylva Jonsson
Karin Ojala
Stefan Muhrbeck

Intern revisor
Intern revisor
Intern revisorssuppleant

Valberedning

Leif Lagerstedt
Birgitta Pettersson

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2015.03.23 och två extrastämmor hölls 2015.05.19 och 2015.10.08 med beslut om stadgeändring angående avgift för andrahandsuthyrning. Styrelsen har haft 7 protokollförda styrelsemöten.

Avtal

För fastighetsskötsel och städ anlitas Sweax. Hissen servas av Uppsala Hiss AB. Föreningen har kabel-TV och internet genom ComHem. Vattenfall levererar fjärrvärme och elnät och Energiförsäljning Sverige levererar el till föreningen.

Överlåtelse

Under året har en överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 3 st).

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 105	1 104	1 103	1 103
Resultat efter finansiella poster (tkr)	198	142	28	152
Balansomslutning (tkr)	6 161	5 822	5 784	5 861
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	18,3%	16,0%	13,7%	13,0%
Bankskuld i kr/m ² lghyta	2 455	2 401	2 485	2 566
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/m ²)	553	553	553	553

Verksamheten under året

- Brandvarnare installerades i trapphus, källare och vind.
- En ny rabatt anlades i gården.
- Ett planerat byte till säkerhetsdörrar förbereddes.
- Snöröjning av gård och trottoarer liksom skötseln av gården sommartid skedde genom frivilliga insatser och blev därmed en kostnadsbesparing för föreningen.
- Städdagar genomfördes den 19/5 och 31/10.
- Sedvanligt informationsmeddelande i pappersform gick ut till medlemmarna inför sommaren och julen.
- Styrelsemöten ägde rum den 23/3, 19/5, 26/7, 7/9, 8/10, 29/10, 28/1 och en gång i mars vartill ett antal beslut fattades per capsulam.

Planerad verksamhet under nästa år

- Byte till säkerhetsdörrar (genomfört i februari 2016).
- Fortlöpande underhåll.
- OVK, obligatorisk ventilationskontroll.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Föreningen har under året amorterat 156 965 kr (3,47%) av föreningens ingående skuld 2015.

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning till 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	399 089
Årets resultat	<u>197 932</u>
	597 021

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	66 858
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>530 163</u>
	597 021

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	INTÄKTER			
	<u>2015</u>	<u>Not</u>	<u>2014</u>	
Årsavgifter	1 042 868		1 042 789	
Hysesintäkter, lokal	62 001	1 104 869	60 752	1 103 541
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		3 640		180
SUMMA INTÄKTER		<u>1 108 509</u>		<u>1 103 721</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-529 485	1	-517 451	
Administrationskostnader	-30 112		-29 376	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-26 477	-586 074 2	-25 983	-572 810

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-9 973		-40 461	
Planerat underhåll	0	-9 973	-16 607	-57 068
Personalkostnader		-25 943 3		-28 994

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnaden		-159 862		-159 862
-----------	--	----------	--	----------

RÖRELSERESULTAT		326 657		284 987
------------------------	--	---------	--	---------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	2 416		3 528	
Räntekostnader	-131 141	-128 725	-146 971	-143 443

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		197 932		141 544
--	--	---------	--	---------

ÅRETS RESULTAT		<u>197 932</u>		<u>141 544</u>
-----------------------	--	----------------	--	----------------

5(9)

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	2015	Not	2014
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnaden	4 619 278	4	4 779 140
Mark	335 000		335 000
Inventarier	1	4 954 279	1 5 114 141
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avräkning skatter och avgifter	195		196
Förutbet kostnader/Uppl intäkter	21 556	21 751 5	16 543 16 739
Kassa och bank		1 185 438	690 922
SUMMA TILLGÅNGAR		6 161 468	5 821 802

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital	120 602	6	120 602
Yttre reparationsfond	412 388	532 990	345 530 466 132
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	399 089		324 403
Årets resultat	197 932	597 021	141 544 465 947
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		4 470 213 7	4 366 413
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	155 360		157 500
Leverantörsskulder	97 376		98 076
Egna skatteskulder	2 196		2 033
Övriga kortfristiga skulder	8 340		0
Förskottsinbetalda hyror/avg	270 756		237 917
Övriga upplupna kostnader	27 216	561 244 8	27 784 523 310
		6 161 468	5 821 802

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

<u>Ställda panter</u>		
Fastighetsinteckningar	5 433 000	5 433 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>	Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 var 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 och städ	78 911	76 188
Fastighetsskötsel, extra	13 071	9 048
Hiss	11 450	8 449
Serviceavtal	4 625	4 540
El	25 558	24 706
Värme	243 758	249 615
Vatten	47 655	41 555
Sophämtning	32 659	32 322
Försäkring	17 982	20 888
Kabel-TV	35 832	35 404
Förbrukningsinventarier	3 946	0
Porttelefon	1 094	2 011
Övriga förvaltningskostnader	<u>12 944</u>	<u>12 725</u>
SUMMA	<u>529 485</u>	<u>517 451</u>

NOT NR 2

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1936 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2014 uppgick till maximalt 1.217 kr/lgh och för 2015 maximalt 1.243 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 3

Personalkostnader

Under året har föreningen haft 0 (0) personer anställda, varav kvinnor 0 (0) stycken.

	2015	2014
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	20 000	20 000
Arvode, intern revisor	1 500	2 000
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	1 400	700
Summa löner och arvoden	22 900	22 700
Sociala avgifter	3 043	6 294
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	25 943	28 994

NOT NR 4

Fjärdingen 18:3

	2015	2014
Taxeringsvärde:	22 286 000	22 286 000
Byggnadsvärde	13 486 000	13 486 000
Markvärde	8 800 000	8 800 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	22 286 000	22 286 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	22 000 000	22 000 000
Lokaler	286 000	286 000

Bokfört värde:

	2015	2014
Byggnaden	593 325	593 325
Ingående ackumulerade avskrivningar	-188 047	-134 648
Årets avskrivningar	-53 399	-53 399
Utgående ackumulerade avskrivningar	-241 446	-188 047
Utgående restvärde enligt plan	351 879	405 278
Stamreovering	5 323 183	5 323 183
Ingående ackumulerade avskrivningar	-949 321	-842 858
Årets avskrivningar	-106 463	-106 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 055 784	-949 321
Utgående restvärde enligt plan	4 267 399	4 373 862
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	4 619 278	4 779 140

Byggnaden skrivs av med 9% per år.

Stamreoveringen skrivs av med 2% per år.

8(9)

NOT NR 5

Förutbet. kostnader/Uppl. intäkter

	2015	2014
Förutbetalad försäkringskostnad	6 156	5 671
Siemens	1 937	1 914
Comhem	9 163	8 958
Bostadsrätterna	<u>4 300</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>21 556</u>	<u>16 543</u>

NOT NR 6

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	120 602	345 530	324 403	141 544
Disposition av 2014 års resultat		66 858	74 686	-141 544
Årets resultat				197 932
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>120 602</u>	<u>412 388</u>	<u>399 089</u>	<u>197 932</u>

NOT NR 7

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Nordea	2017.09.20	0,80%	1 759 160
Stadshypotek	2017.09.01	3,33%	1 433 206
Stadshypotek	2016.09.01	3,10%	<u>1 433 207</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>4 625 573</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-155 360
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>4 470 213</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2020.12.31			3 848 773

NOT NR 8

Upplupna kostnader

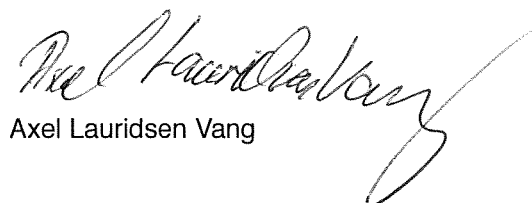
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ber styrelsearvoden	20 000	20 000
Ber revisionsarvoden	3 000	1 500
Ber sociala avgifter	3 043	6 284
Ber räntekostnader	<u>1 173</u>	<u>0</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>27 216</u>	<u>27 784</u>

Föreningens ekonomiska ställning 2015.12.31 och resultat av verksamheten framgår av bifogade rapporter.

Uppsala den 1 / 3 2016


Lars Lambert


Sven Bollgren


Axel Lauridsen Vang

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 21/3 2016


Ylva Jonsson


Karin Ojala

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisning, bokföring och förvaltning i bostadsrättsföreningen Åsen för år 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaperna och förvaltningen och för upprättande av årsredovisning.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige, det innebär att vi har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Vi har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden för styrelsens förvaltning.

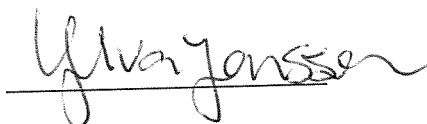
Vi har funnit räkenskaperna i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med erforderliga verifikationer. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar överskottet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den ^{21/3}~~april~~, 2016



Karin Ojala
Revisor



Ylva Jonsson
Revisor

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se