

Årsredovisning
för
Brf Ångkvarnen 2
769617-7489

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Ångkvarnen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 maj 2010.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Kungsängen 42:2 i Uppsala kommun den 29 april 2010.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 7 våningar med totalt 103 bostadsrätter samt 1 lokal.

Lägenhetsfördelning:

- 3 st 1 rum och kök
- 32 st 2 rum och kök
- 41 st 3 rum och kök
- 26 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 8 332 kvm och lokalytan 4 043 kvm.

Föreningen disponerar 96 garageplatser i gemensamhetsanläggning.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Gemensamma utrymmen

Soprum för brännbara och komposterbara sopor samt med källsortering.

Ledningsrätt

Fastigheten belastas av ledningsrätt, registrerad 4 mars 2009, avseende vatten och avlopp till förmån för Uppsala kommun.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende körvägar, belysning, gång- och cykelvägar, garage inklusive nedfart, cykelförråd, VA-ledningar, grönytor, pumpstation, komplementbyggnader, lektytor, hiss i garage, sprinkleranläggning i garage samt eventuella andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m2/platser	Löptid t.o.m.
R Restaurang i Uppsala	Restaurang	Ja	283	2016-12-31
Mobil Park	Garage	Ja	96	2020-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningen har 2011 erhållit 4 904 560 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokal och garage. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal och garage sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift i deklarationen 2016-2020. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 179 878 000 kr, varav byggnadsvärdet är 138 878 000 kr och markvärde 41 000 000 kr. Värdeår är 2011.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2017-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst mm med Upplands Boservice. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2018-06-30 med tre års förlängning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 7 maj 2010.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 536 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/m2 lägenhetsarea i föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor är placerade till villkor som framgår av not 9.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 april 2015 haft följande sammansättning:

Anders Nilsson	Ordförande
Ulla Hultström	Kassör
Christian Nyberg	Ledamot
Irmeli Barkefors	Ledamot
Sonja Ekström Boström	Ledamot

Anette Pettersson	Suppleant
Åsa Agius	Suppleant
Hanna Bremer	Suppleant
Michael Apel	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden samt tre arbetsmöten. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisorer

Tomas Jonasson
Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

John Åhlund	Sammanställande
Sten Olov Englund	

Väsentliga händelser under och räkenskapsåret

Underhållsplan framtagna och ligger på Fastum sida
Samtliga golv i soprummen är målade, för att underlätta städningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 166 (170) medlemmar. Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 10 (9) överlåtelse skett till ett snittpris per kvm på 18 465 (35 125) kronor. Några överlåtelse har skett via bodelning vilket har medfört att snittpriset per kvm har skjunkit sedan förgående år.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	5 950	5 968	6 372	6 210
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 034	-1 222	522	801
Soliditet (%)	71	71	71	71
Årets resultat exkl avskr. (tkr)	1 419	1 232	780	1 035
Fastighetslån/kvm (kr)	10 081	10 249	10 312	10 375
Årsavgifter/kvm (kr)	536	536	583	0

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 den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-627 861
årets förlust	-1 034 295
	-1 662 156

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	258 450
i ny räkning överföres	-1 920 606
	-1 662 156

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	5 949 701	5 967 835
Övriga rörelseintäkter		165 776	151 726
Summa rörelseintäkter		6 115 477	6 119 561
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 784 722	-1 752 812
Övriga externa kostnader	3	-272 776	-255 276
Personalkostnader	4	-105 136	-77 275
Avskrivningar		-2 453 533	-2 453 533
Summa rörelsekostnader		-4 616 167	-4 538 896
Rörelseresultat		1 499 310	1 580 665
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 441	5 191
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 540 046	-2 807 496
Summa finansiella poster		-2 533 605	-2 802 305
Resultat efter finansiella poster		-1 034 295	-1 221 640
Årets resultat		-1 034 295	-1 221 640

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	290 345 652	292 799 185
Summa materiella anläggningstillgångar		290 345 652	292 799 185
Summa anläggningstillgångar		290 345 652	292 799 185
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 947	0
Övriga fordringar	6	1 504 856	2 186 598
Fordringar hos entreprenör		0	22 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	249 829	272 952
Summa kortfristiga fordringar		1 758 632	2 482 162
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		804 953	0
Summa kassa och bank		804 953	0
Summa omsättningstillgångar		2 563 585	2 482 162
SUMMA TILLGÅNGAR		292 909 237	295 281 347

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

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		208 804 000	208 804 000
Fond för yttre underhåll		904 575	646 125
Summa bundet eget kapital		209 708 575	209 450 125
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-627 861	852 230
Årets resultat		-1 034 295	-1 221 640
Summa fritt eget kapital		-1 662 156	-369 410
Summa eget kapital		208 046 419	209 080 715
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	82 116 000	84 721 000
Summa långfristiga skulder		82 116 000	84 721 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 880 000	525 000
Leverantörsskulder		235 773	169 212
Skatteskulder		57 560	57 560
Övriga skulder		34 361	93 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	539 124	633 969
Summa kortfristiga skulder		2 746 818	1 479 632
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		292 909 237	295 281 347

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	87 186 000	87 196 000
------------------------	------------	------------

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:

Byggnad 100 år

Som komplement till årsredovisningen har även en kassaflödesanalys gjorts som visar förändringen av likvida medel under räkenskapsåret.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	4 466 704	4 469 548
Hyror och övriga intäkter	1 655 215	1 650 013
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-4 702 680	-4 887 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 419 239	1 231 893
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-37 922	-1 430
Årets amorteringar	-1 250 000	-675 000
Förändring likvida medel	131 317	555 463
Likvida medel vid årets början	2 023 389	1 467 926
Likvida medel vid årets slut	2 154 706	2 023 389

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	4 466 704	4 469 548
Hyror lokaler	417 960	418 440
P-plats och garage	817 837	832 447
Kabel-tv och bredband	247 200	247 400
	5 949 701	5 967 835

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	75 616	68 374
Städ	113 980	113 213
Hisskostnader	45 600	46 882
Bevakningskostnader		4 408
Inköp av parkeringstjänster	56 275	58 776
Gemensamhetsanläggning	174 803	126 956
Reparationer	103 517	81 480
Hissreparationer	0	7 472
Underhåll hyreslokal vidarefak	3 958	0
Planerat underhåll	19 298	28 283
El	334 896	342 354
Värme	268 930	270 223
Vatten och avlopp	165 676	172 369
Avfallshantering	101 251	104 921
Försäkringskostnader	42 368	39 215
Självrisker	4 500	0
Bredband/kabel-tv	262 156	258 761
Förbrukningsinventarier	11 898	17 028
Förbrukningsmaterial	0	12 097
	1 784 722	1 752 812

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt	28 780	28 780
Porto	6 111	6 104
Föreningsgemensamma kostnader	8 171	9 806
Revisionsarvode	10 782	10 428
Ekonomisk förvaltning	97 314	104 930
Upprättande av underhållsplan	48 940	0
Bankkostnader	2 000	2 000
Juridisk konsultation	12 680	4 740
Övriga poster	57 998	88 488
	272 776	255 276

Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	80 000	56 800
Övriga arvoden	0	2 000
Sociala avgifter	25 136	18 475
	105 136	77 275

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	233 683 087	233 683 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 683 087	233 683 087
Ingående avskrivningar	-3 048 370	-594 837
Årets avskrivningar	-2 453 533	-2 453 533
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 501 903	-3 048 370
Redovisat värde mark	62 164 468	62 164 468
Utgående värde mark	62 164 468	62 164 468
Utgående redovisat värde	290 345 652	292 799 185
Taxeringsvärden byggnader	138 878 000	138 878 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	41 000 000
	179 878 000	179 878 000

Not 6 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	2 658	10 764
Avräkningskonto förvaltare	1 349 753	2 023 389
Momsfordran	152 445	152 445
	1 504 856	2 186 598

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda bredbandskostnader	43 693	43 693
Förutbetalda avfallskostnader	10 355	18 875
Förutbetalda vattenkostnader		14 768
Förutbetalda kostnad för ekonomisk förvaltning	26 289	25 578
Förutbetalda kostnad för nyckeladministration	5 381	5 235
Fordran Mobil Park	164 111	164 803
	249 829	272 952

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 950 000	138 854 000	646 125	852 230	-1 221 640
Disposition av föregående års resultat:			258 450	-1 480 091	1 221 640
Årets resultat					-1 034 295
Belopp vid årets utgång	69 950 000	138 854 000	904 575	-627 861	-1 034 295

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB nr 33565364	1,38	2018-06-28	27 148 000	27 498 000
SEB nr 33565445	4,59	2016-06-28	29 375 000	29 575 000
SEB nr 33565437	1,99	2017-06-28	27 473 000	28 173 000
			83 996 000	85 246 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

-1 880 000 -675 000

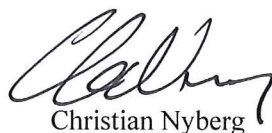
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	12 609	15 591
Förutbetalda avgifter och hyror	420 704	494 566
Upplupna elkostnader	38 701	38 190
Upplupna fjärrvärmekostnader	38 701	64 551
Upplupna konsultationskostnader	9 125	0
Beräknade upplupna revisionsaroden	15 000	15 000
Upplupna kostnader gällande gemensamhetsanläggningen	0	6 071
Upplupna reparationskostnader	4 284	0
	539 124	633 969

Uppsala den



Anders Nilsson
Ordförande



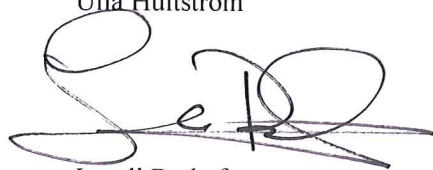
Christian Nyberg



Ulla Hultström

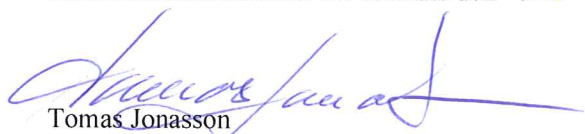


Sonja Ekström Boström



Irmeli Barkefors

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2016



Tomas Jonasson
Godkänd revisor
Borev Revisionsbyrå AB

