

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ARKEN

Org. nr. 769618-5912

ÅR 2015

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2015-01-01 - 2015-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2008-04-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-13 och nuvarande stadgar registrerades 2008-04-01 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Kungsängen 23:16 i Uppsala kommun.
Adress: Sågargaan 6-8, 753 17 Uppsala

Föreningen är medlem i samfälligheten: Spolens Samfällighetsförening 14-16
Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen Uppsala Kungsängen GA:17.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2015

Ordinarie:

Bore Dahlberg	Ordförande
Anders Arovelius	Sekreterare
Torbjörn Karlsson	Kassör
Rosa Rådman	Ledamot
Kjell Eriksson	Ledamot

Suppleanter:

Jan-Erik Westman
Mia Hedefalk

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2015

Ordinarie:

Bore Dahlberg	Ordförande
Anders Arovelius	Sekreterare
Torbjörn Karlsson	Kassör
Rosa Rådman	Ledamot
Kjell Eriksson	Ledamot

Suppleanter:

Jan-Erik Westman
Mia Hedefalk

Kjell Eriksson avgår vid ordinarie stämma 2016.

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

KPMG	Auktoriserad revisor
Thomas Helander	Intern revisor

Valberedning

Stämman beslutade att styrelsen frågar medlemmarna om eventuellt intresse att väljas in i styrelsen.

Ordinarie föreningsstämman hölls den 18 maj 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 7 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

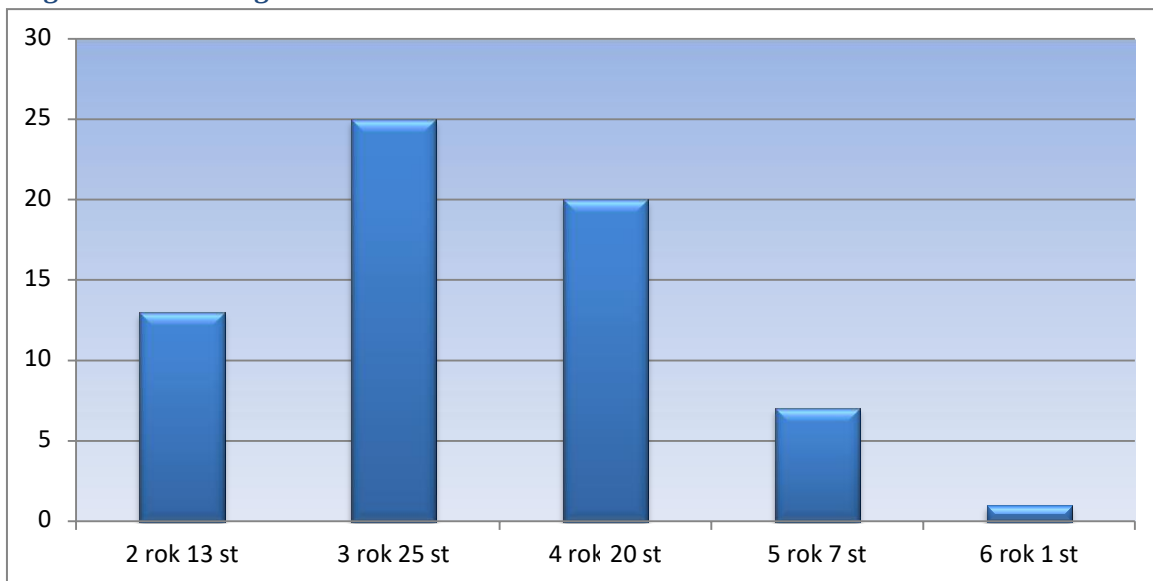
Fastighetsbeteckning: Kungsängen 23:16 i Uppsala kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 2011.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	126 200 000	126 200 000
Varav byggnader:	99 200 000	99 200 000
Varav mark:	27 000 000	27 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Upplands Boservice
Fastighets	Upplands Boservice
Städning	Alliance Plus
Markskötsel	Upplands Boservice
Snöröjning	Upplands Boservice
Hissavtal	Otis
Kabel-TV	Canal Digital
Bredband	Ownit
El	Vattenfall
Värme	Uppsala Fjärrvärme
Vatten	Uppsala Vatten
Sophämtning	Ragn-Sells AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god.

Vi har erhållit en räntesänkning på ett av våra lån.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. De nya avskrivningskostnaderna motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

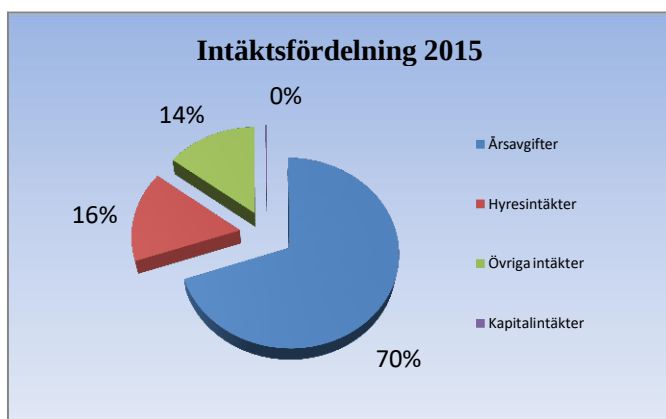
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Rörelsekostnader - kostnader som kan härröras till förenings drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

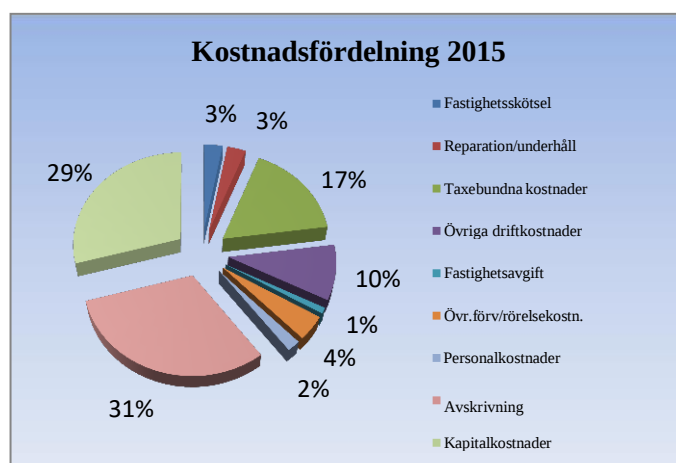
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2015	2014
Intäkter	4 378 793	4 385 078
Rörelsekostnader (exkl. årets underhållskostnader)	-1 956 296	-1 799 581
Kapitalkostnader	-1 633 912	-1 825 324
Slitagekostnader	-250 000	-172 920
	538 584	587 253



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	3 053
Hyresintäkter	683
Övriga intäkter	633
Kapitalintäkter	9
Summa	4 379

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	150
Reparation/underhåll	150
Taxebundna kostnader	853
Övriga driftkostnader	483
Fastighetsavgift	52
Övr.förv/rörelsekostn.	216
Personalkostnader	97
Avskrivning	1 565
Kapitalkostnader	1 474
Summa	5 040



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vi har genomfört en upphandling av ekonomisk förvaltning och kommer att byta leverantör per januari 2016 till Riksbyggen i Uppsala.

Vi har tecknat ett nytt avtal med Ownit samt kommer att samtidigt byta Routrar och Switchar under februari 2016.

Vi har upphandlat Upplands Spolservice för att sköta föreningens avloppspolning som kan beställas av medlemmarna samt betalas enligt gällande stadgar.

Vi har haft ett flertal kontakter med Skanska Nya Hem angående frånluftstyrning, låskistor i lägenhetsdörrarna och avloppsärenden.

Vi har med hjälp av medlemmarna bytt ventilationsfilter under radiatorerna.

Vi har upphandlat prognosstyrning för att minska energiförbrukning och koldioxidutsläpp.

Styrelsen har upprättat och godkänt en underhållsplan.

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar ske med lägst 30 kr/kvm (= 173 tkr totalt). Enligt underhållsplanen krävs en avsättning med 43 kr/kvm (=250 tkr totalt). Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

Medlemsinformation

Under året har 8 (f.å 10) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 uppgick till 106 (f.å 106). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	3 737	3 751	3 693	4 273
Resultat efter fin. poster, tkr	-661	-655	514	1 180
Balansomslutning, tkr	197 850	198 535	199 544	201 963
Soliditet, %	73%	73%	73%	71%
Kassalikviditet, %	316%	261%	183%	104%
Snittränta, %	2,74%	3,11%	3,56%	3,70%
Årsavgift, kr/kvm boyta	530	530	576	624
Lån, kr/kvm boyta	9 282	9 310	9 336	9 348
Ränta, kr/kvm boyta	255	290	333	346
Värme, kr/kvm	41	43	44	49
El, kr/kvm	49	53	57	51
Vatten, kr/kvm	19	18	19	16

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 162 574
årets förlust	-661 102
	501 472
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	172 920
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	77 080
från fond för yttre underhåll ianspråktagas	-44 521
i ny räkning överföres	295 993
	501 472

Avsättning för yttre underhåll utöver stadgar föreslås ske enligt aktuell underhållsplan.

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	3 736 816	3 751 304
Övriga rörelseintäkter	2	632 963	615 636
Summa rörelseintäkter mm		4 369 779	4 366 940
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 688 061	-1 538 549
Övriga externa kostnader	4	-215 876	-198 265
Personalkostnader	5	-96 880	-62 767
Avskrivningar		-1 564 867	-1 564 867
Summa rörelsekostnader		-3 565 684	-3 364 448
Rörelseresultat		804 095	1 002 493
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 014	18 138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 474 210	-1 675 622
Resultat efter finansiella poster		-661 102	-654 992
Årets resultat		-661 102	-654 992

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	194 813 440	196 363 770
Maskiner, inventarier och installationer	7	9 425	23 962
		194 822 865	196 387 732
Summa anläggningstillgångar		194 822 865	196 387 732
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	186 261	141 309
		186 261	141 309
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	2 841 322	2 005 903
		2 841 322	2 005 903
Summa omsättningstillgångar		3 027 583	2 147 212
SUMMA TILLGÅNGAR		197 850 448	198 534 944

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		142 420 000	142 420 000
Fond för yttre underhåll		628 908	455 988
Summa bundet eget kapital		143 048 908	142 875 988
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 162 574	1 990 485
Årets resultat		-661 102	-654 992
Summa fritt eget kapital		501 472	1 335 494
Summa eget kapital		143 550 380	144 211 482
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	53 341 040	53 500 744
Summa långfristiga skulder		53 341 040	53 500 744
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		159 704	159 704
Leverantörsskulder		133 282	173 325
Skatteskulder		110 510	97 712
Övriga kortfristiga skulder		42 565	70 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	512 967	321 211
Summa kortfristiga skulder		959 028	822 718
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		197 850 448	198 534 944
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		55 880 000	55 880 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,0%	1,0%
Inventarier	20%	20%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:
Årsavgifter och hyror.

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	3 053 388	3 053 388
	Hysesintäkter lokaler	91 500	104 750
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	591 928	593 166
		3 736 816	3 751 304
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Vatten	123 042	124 965
	El	282 681	263 778
	Tv-avgift	217 800	217 800
	Överlåtelse- & pantavgifter	8 895	8 883
	Övriga intäkter	545	210
		632 963	615 636
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	<i>Fastighetsskötsel</i>		
	Fastighetsskötsel enligt avtal	59 997	46 896
	Städ	21 876	64 144
	Hisservice	48 551	50 285
	Marskötsel	13 728	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	0	11 263
	Förbrukningsmaterial	5 565	1 186
		149 717	173 774
	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation byggnader	24 477	18 871
	Reparation hiss	0	4 251
	Reparation tvättstuga	3 559	1 113
	Reparation installationer	77 777	23 818
		105 813	48 053
	<i>Underhållskostnader</i>		
	Underhåll installationer	20 731	0
	Underhåll huskropp utv.	23 790	0
		44 521	0
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	El	348 797	382 537
	Fjärrvärme	290 150	307 797
	Vatten	137 650	126 771
	Sophämtning	75 919	74 806
		852 515	891 911

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkringar	37 193	36 849
Samfällighetsförening	152 489	127 418
Tv/Bredband	293 813	208 544
	483 495	372 811

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt lokaler	52 000	52 000
	52 000	52 000

Totalt driftkostnader

1 688 061	1 538 549
------------------	------------------

Not 4 Övriga externa kostnader

Lokalhyra	0	200
Förbrukningsinventarier	5 066	4 164
Indrivningskostnader	0	166
Revisionsarvode	16 860	14 768
Arvode ekonomisk förvaltning	86 866	78 936
Övriga externa tjänster	97 399	75 161
Övriga omkostnader	9 686	24 870
	215 876	198 265

Arvode och kostnadsersättning för revisionen

2015	2014
-------------	-------------

KPMG

Revisionsuppdrag	16 860	14 768
	16 860	14 768

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 5 Personalkostnader

2015	2014
-------------	-------------

Löner, ersättningar och sociala kostnader

Arvoden till styrelsen	71 271	46 919
Arbetsgivaravgifter	16 481	11 862
Övriga personalkostnader	9 128	3 986
	96 880	62 767

Not 6	Byggnader och mark	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	155 033 000	155 033 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 033 000	155 033 000
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 836 230	-285 900
	Årets avskrivningar	-1 550 330	-1 550 330
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 386 560	-1 836 230
	Mark		
	Ingående markvärde	43 167 000	43 167 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 167 000	43 167 000
	Utgående planenligt restvärde	194 813 440	196 363 770
	Taxeringsvärden byggnader	99 200 000	99 200 000
	Taxeringsvärden mark	27 000 000	27 000 000
		126 200 000	126 200 000
Not 7	Maskiner, inventarier och installationer	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	72 685	72 685
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 685	72 685
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-48 723	-34 186
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 537	-14 537
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-63 260	-48 723
	Utgående planenligt restvärde	9 425	23 962
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	Tv/Bredband	55 547	52 160
	Försäkring	41 028	40 295
	Förvaltningsarvode	0	21 656
	Vatten	0	10 505
	Hiss	11 262	11 094
	Samfällighetsavgift	5 599	5 599
	Kredit Canal Digital	72 825	0
		186 261	141 309

Not 9	Likvida medel	2015	2014
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	-661 102	-654 992
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	1 564 867	1 564 867
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	903 765	909 875
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	-44 952	-8 168
	Förändring av kortfristiga skulder	136 310	-204 159
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	995 123	697 549
	Finansieringsverksamheten		
	Amorteringar	-159 704	-149 702
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-159 704	-149 702
	Årets kassaflöde	835 419	547 847
	Likvida medel vid årets början	2 005 903	1 458 056
	Likvida medel vid årets slut	2 841 322	2 005 903

Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	142 420 000	0	142 420 000
Fond för yttre underhåll	455 988	172 920 *	628 908
Balanserat resultat	1 990 485	-827 912	1 162 574
Resultat föregående år	-654 992	654 992	0
Årets resultat	0	-661 102	-661 102
		172 920	
		172 920	

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 11	Skulder till kreditinstitut		2015	2014	
	Bank	%-sats	Villkorsändring		
	Handelsbanken	4,22%	2016-06-30	13 970 000	13 970 000
	Handelsbanken	2,24%	2017-06-30	13 865 222	13 935 074
	Handelsbanken	2,70%	2016-06-30	13 725 522	13 795 374
	Handelsbanken	1,03%	3-mån	7 970 000	7 970 000
	Handelsbanken	1,95%	2016-06-30	3 970 000	3 990 000
	Nästa års amortering		-159 704	-159 704	
			53 341 040	53 500 744	

Årets amortering uppgår till ca 160 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 160 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 52 541 tkr.

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
	Förskott avgifter & hyror	417 354	205 536
	Räntekostnader	2 153	1 945
	Revisionsarvode	16 000	15 000
	Fjärrvärme	39 133	54 718
	El	38 327	44 012
		512 967	321 211

Stockholm den 2016

Bore Dahlberg
Ordförande

Anders Arovelius
Sekreterare

Torbjörn Karlsson
Kassör

Rosa Rådman
Ledamot

Kjell Eriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG

Intern revisor
Thomas Helander