

Årsredovisning

Brf Alriksgårdarna

Org.nr 717600-0458

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

Förvaltningsberättelse 2015

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Alriksgårdarna registrerades 1954.04.02.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter 129 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum med kokskåp	14 st	280 m ²
1 rum och kök	29 st	1 196 m ²
2 rum och kök+1 rum med kokskåp	8 st	607 m ²
2 rum och kök	53 st	2 961 m ²
3 rum och kök	17 st	1 297 m ²
4 rum och kök	8 st	721 m ²
Total bostadsarea uppgår till		7 062 m ²
Total lokalarea uppgår till		747 m ²
Total tomtarea uppgår till		9 938 m ²

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 29:6 med gatuadressen Torkelsgatan 28 A-C, 30 A-E och S:t Persgatan 40 A-E i Uppsala kommun. Byggnaderna är uppförda 1955, värdeår 1965 och består av 3 flerbostadshus i 3-4 våningar. På fastigheten finns dessutom 36 st garage och 29 st parkeringsplatser

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Omläggning yttertak	1985
Fasadrenovering och vindsisolering	1985
Nya balkonger och taksäkerhetsutrustning	1997
Nybyggnation av 3 st sophus	2000
El- och stamrenovering	2002
Ventilationskanaler och fönstermålning	2006
Fönsterbyte	2012
Säkerhetsdörrar	2012

Styrelsen 2015

Anders Falk	Ordförande
Andreas Heimbrandt	Sekreterare
Erik Danckwardt-Lillieström	Kassör
Veronica Dorestrand	Ledamot
Martin Johansson	Ledamot
Jerry Mattsson	Suppleant
Tommy Werlefors	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Veronica Dorestrand, Erik Danckwardt-Lillieström samt revisorer och suppleanter.

Revisor

Kirsi Jansson, K. Jansson Revision AB

Valberedning

Cecilia Lind
Sofia Lysén

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2015.05.04.
Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under 2015.

Avtal

Som vice värd anlitar föreningen Jan-Henrik Lundh genom hans bolag JBL Adm.
Rolf Svanängs Fastighetsförvaltning har ansvarat för fastighetsskötseln.
HolkTis har ansvarat för städningen.
Föreningen har Kabel-TV och bredbandsuppkoppling via ComHem och Bredbandsbolaget.
Föreningen har ett serviceavtal med G4S Security Service.
Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen.
Avtal med 3G Infrastructure Service angående 3G-antenn.

Överlåtelser

Under året har 17 lägenheter bytt ägare vilket medfört att vi har beviljat 30 nya medlemskap i föreningen.
27 medlemmar har begärt utträde.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 349 598 kr, varav reparationer 172 118 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

4

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning (tkr)	4 472	4 452	4 475	4 397
Resultat efter finansiella poster (tkr)	346	382	-53	-12
Balansomslutning (tkr)	29 449	30 136	30 408	31 261
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	10,7%	9,3%	7,9%	7,9%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	3 560	3 722	3 812	3 902
Genomsnittlig årsavgift kr/m ² bostäder	547	547	547	547

Verksamheten under 2015

Underhåll av fastighetens fasad har utförts.

Smärre reparationer av yttertak har gjorts.

Ett nytt informationsblad till våra medlemmar har tagits fram.

Nytt ramavtal med ComHem har slutits gällande TV, bredband o telefoni.

Tvättmaskiner har bytts ut då några har havererat under året.

Verksamheten under kommande år

Under året ämnar vi göra en fullständig översyn av våra yttertak.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde.

Föreningen har under året amorterat 1 138 320 kr (4,33%) 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	741 506
Årets resultat	<u>345 539</u>
	1 087 045

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	112 945
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>974 100</u>
	1 087 045

9

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2015</u>	<u>Not</u>	<u>2014</u>	
Årsavgifter	3 862 944		3 862 944	
Hysesintäkter	223 050	4 085 994	225 000	4 087 944
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter	386 200	386 200 1	364 184	364 184
SUMMA INTÄKTER		<u>4 472 194</u>		<u>4 452 128</u>

RÖRELSENS KOSTNADER**Kostnader för fastighetsförvaltning**

Driftskostnader	-2 146 805	2	-2 162 684	
Administrationskostnader	-171 192	3	-167 940	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-185 427	-2 503 424 4	-182 073	-2 512 697

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-172 118		-48 414	
Planerat underhåll	-177 480	-349 598	-31 764	-80 178

Personalkostnader		-41 310 5		-38 453
-------------------	--	-----------	--	---------

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader		-791 323		-791 323
-----------	--	----------	--	----------

RÖRELSERESULTAT		786 539		1 029 477
------------------------	--	---------	--	-----------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	4 306		13 936	
Räntekostnader	-445 306	-441 000	-661 465	-647 529

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		345 539		381 948
--	--	---------	--	---------

ÅRETS RESULTAT		<u>345 539</u>		<u>381 948</u>
-----------------------	--	----------------	--	----------------

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	2015	Not	2014
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	25 983 121	6	26 774 444
Mark	925 000	26 908 121	925 000
			27 699 444
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	242 065		61 297
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	113 641	355 706 7	92 830
			154 127
Kassa och bank		2 185 350 8	2 282 234
SUMMA TILLGÅNGAR		29 449 177	30 135 805

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital	389 200	9	389 200
Upplåtelseavgifter	409 259		409 259
Yttre reparationsfond	1 255 388	2 053 847	1 142 443
			1 940 902
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	741 506		472 503
Årets resultat	345 539	1 087 045	381 948
			854 451
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		24 504 715 10	25 643 035
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	638 320		638 320
Leverantörsskulder	566 239		414 309
Övriga kortfristiga skulder	87 500		87 500
Egna skatteskulder	15 322		14 311
Uppl.kostnader/förutb.intäkter	111 224	11	145 795
Inre reparationsfond	15 452		15 452
Förskottsinbetalda hyror/avg	369 513	1 803 570	381 730
			1 697 417
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		29 449 177	30 135 805
<u>Ställda panter</u>			
Fastighetsinteckningar		29 246 000	29 246 000
<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 redovisningssek

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 6. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars 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**Övriga rörelseintäkter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Elintäkter	325 510	301 568
Tele.mast	32 957	32 982
Övriga intäkter	<u>27 733</u>	<u>29 634</u>
SUMMA	<u>386 200</u>	<u>364 184</u>

NOT NR 2**Driftskostnader**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fastighetsskötsel	176 972	176 972
Fastighetsskötsel extra	41 365	41 995
Städning entreprenad	205 584	205 584
Serviceavtal	6 491	11 502
El	388 729	385 298
Värme	818 874	795 836
Vatten	188 625	179 756
Sophämtning	94 465	129 878
Försäkring	62 201	60 631
Kabel TV	108 709	119 824
Förbrukningsinventarier	0	3 295
Revisionsarvode	13 925	12 750
Övriga fastighetskostnader	<u>40 865</u>	<u>39 363</u>
SUMMA	<u>2 146 805</u>	<u>2 162 684</u>

Brf Alriksgårdarna

Org. nr 717600-0458

7(9)

NOT NR 3

Administrationskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Redovisningstjänster	133 192	129 940
Inköpta administrativa tjänster	<u>38 000</u>	<u>38 000</u>
SUMMA	<u>171 192</u>	<u>167 940</u>

NOT NR 4

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1965 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 5

Personalkostnader

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	31 980	29 970
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	31 980	29 970
Sociala avgifter	<u>9 330</u>	<u>8 483</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	41 310	38 453

NOT NR 6

Kvarngärdet 29:6

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Taxeringsvärde:	91 508 000	91 508 000
Byggnadsvärde	56 985 000	56 985 000
Markvärde	<u>34 523 000</u>	<u>34 523 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>91 508 000</u>	<u>91 508 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	89 000 000	89 000 000
Lokaler	<u>2 508 000</u>	<u>2 508 000</u>

Bokfört värde:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Byggnader	3 502 000	3 502 000
Fastighetsförbättringar	<u>3 525 413</u>	<u>3 525 413</u>
Anskaffningsvärde	7 027 413	7 027 413
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 604 216	-4 463 668
Årets avskrivningar	<u>-140 548</u>	<u>-140 548</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 744 764	-4 604 216
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 282 649</u>	<u>2 423 197</u>

Brf Alriksgårdarna

Org. nr 717600-0458

8(9)

Stamrenovering 2002	22 950 000	22 950 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 694 451	-5 235 451
Årets avskrivningar	<u>-459 000</u>	<u>-459 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 153 451	-5 694 451
Utgående restvärde enligt plan	<u>16 796 549</u>	<u>17 255 549</u>
Fönsterrenovering	5 944 523	5 944 523
Ingående ackumulerade avskrivningar	-445 839	-297 226
Årets avskrivningar	<u>-148 613</u>	<u>-148 613</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-594 452	-445 839
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 350 071</u>	<u>5 498 684</u>
Säkerhetsdörrar	1 726 500	1 726 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-129 486	-86 324
Årets avskrivningar	<u>-43 162</u>	<u>-43 162</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-172 648	-129 486
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 553 852</u>	<u>1 597 014</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	25 983 121	26 774 444

Byggnader/stommen skrivs av med ca. 4% per år.

Fastighetsförbättringarna är färdigavskrivna.

Stamrenovering skrivs av med 2% per år.

Fönsterrenovering skrivs av med 2,5% per år.

Säkerhetsdörrar skrivs av med 2,5% per år.

NOT NR 7

Förutbet.kostn./uppl.intäkter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Länsförsäkringar 2016	63 372	62 201
Com Hem kvartal 1 2016	50 269	30 312
Upplupen ränta	<u>0</u>	<u>317</u>
SUMMA	<u>113 641</u>	<u>92 830</u>

NOT NR 8

Nordea Likviditetsinvest ingår med ett anskaffningsvärde om 144 908 kr och värdet är 158 589 kr per 2015.12.31.

NOT NR 9

Förändring av eget kapital

	Reservfond, insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående saldo
Belopp vid årets ingång	798 459	1 142 443	472 503	381 948
Disposition av 2014 års resultat		112 945	269 003	-381 948
Årets resultat				345 539
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>798 459</u>	<u>1 255 388</u>	<u>741 506</u>	<u>345 539</u>

9

Brf Alriksgårdarna

Org. nr 717600-0458

9(9)

NOT NR 10

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	rörlig	0,801%	8 949 110
Nordea	rörlig	0,801%	8 124 225
Nordea	rörlig	0,801%	8 069 700
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>25 143 035</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-638 320
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>24 504 715</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2020.12.31			21 951 435

NOT NR 11

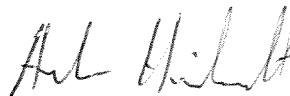
Uppl. kostn./förutb.intäkter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Upplupen räntekostnad	29 860	67 830
3G Infrastructure service	24 696	24 725
Beräknat revisionsarvode 2015	13 300	12 500
Beräknade styrelsearvoden 2015	33 000	31 000
Beräknade sociala avgifter	<u>10 368</u>	<u>9 740</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>111 224</u>	<u>145 795</u>

Uppsala



Anders Falk, Ordf



Andreas Heimbrandt



Veronica Dorestrand



Martin Johansson

REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21/3-16



Kirsi Jansson

Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Alriksgårdarna
Org.nr 717600-0458

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alriksgårdarna för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

9

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Alriksgårdarna för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

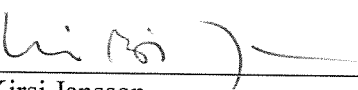
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 21 mars 2016



Kirsi Jansson
Godkänd revisor