

Årsredovisning

Brf Vaksala

717600-2405

Styrelsen för Brf Vaksala får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

VB 07 AB KP AM AUS JFF

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Vaksala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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 har sitt säte i Uppsala län, Uppsala kommun.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, Kvarngärdet 37:3 bebyggdes 1936 av J B Olson och är belägen i Uppsala kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus innehållande 25 lägenheter och en bostadsrättslokal med en total yta om 1 541 kvm.

Lägenhetsfördelning

12 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 19 806 000 kr, varav markvärdet motsvarar 8 800 000 kr och byggnadsvärdet 11 006 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, i syfte att få ett heltäckande försäkringsskydd för alla medlemmar, har föreningen dessutom tecknat tillägg om gruppobostadsrättsförsäkring i anslutning till fastighetsförsäkringen.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB och lokalvården har PD Miljövårdsservice AB anlitats för.

Föreningsfrågor

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har under året inte haft någon anställd.

en ab KP Am/ dms JPF

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2017-05-22 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Christoffer Johansson	Ordförande
Andreas Wejderstam	Vice ordförande
Anne-Marie Skölin	Sekreterare
Annika Berglund	Ledamot
Kenneth Backman	Ledamot
Kristina Persson	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har haft 16 (11) stycken protokollförda sammanträden varav sex stycken per capsulam.

Revisorer

Ingela Funke Frischenfeldt	Ordinarie
Tobias Pohlman	Suppleant

Valberedning

Melina Mansourian	Sammanställande
Björn Brundin	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-07-16.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 37 (38) medlemmar fördelade på 25 lägenheter och en lokal. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har två medlemmar lämnat föreningen och en medlem har tillkommit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Planering har påbörjats av renovering av trapphus och byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditiionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2017= 1120 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017 = 448 kr) vid varje pantsättning. Från 2017 debiteras en avgift för andrahandsuthyrning på 10 % av basbeloppet (2017 = 4480 kr/helår). Nya nycklar debiteras medlemmen.

C) dg KP Am dms JFF

Flerårsöversikt

År	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	1 044	1 034	1 032	998	998	997
Resultat efter finansiella poster, tkr	39	32	27	10	-28	47
Soliditet %	18	16	15	12	12	13
Eget kapital, tkr	493	454	422	395	385	413
Taxeringsvärde, tkr	19 806	19 806	17 186	17 186	17 186	15 133
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	635	635	635	635	635	635
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta lokaler	368	368	368	368	368	368
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	1 437	1 449	1 461	1 813	1 825	1 831
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	10,68	10,77	12,52	15,54	15,64	17,83
Genomsnittlig skuldränta %	3,05	2,96	2,74	3,05	3,38	3,75
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	63	63	63	23	23	45
Antal överlåtelser	2	3	4	7	4	5
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	44 794	38 106*	37 978	37 545	30 744	27 595

UBA= uthyrningsbar area

* = det genomsnittliga försäljningspriset avser de två bostadsrätter upplåtna för boende som överlåtits, därutöver har en bostadsrättslokal i fastighetens källarplan överlåtits

C) ab LP and Aus JFF

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	87 850	400 734	-66 800	32 316	454 100
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-64 684	-32 316	-97 000
Förändring av yttre fond		97 000			97 000
Årets resultat				38 959	38 959
Belopp vid årets utgång	87 850	497 734	-131 484	38 959	493 059

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-131 484
Årets resultat	38 959
<i>Summa</i>	-92 525

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	97 000
lanspråktagande av yttre fond	—
Balanseras i ny räkning	-189 525
<i>Summa</i>	-92 525

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

c) ab LP an sum JFF

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 043 825	1 034 419
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 043 825	1 034 419
 Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-686 431	-675 042
Personalkostnader	7	-38 673	-43 065
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-215 073	-220 949
Summa rörelsekostnader		-940 177	-939 056
 Rörelseresultat		103 648	95 363
 Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	378
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 744	-63 425
Summa finansiella poster		-64 689	-63 047
 Resultat efter finansiella poster		38 959	32 316
 Resultat före skatt		38 959	32 316
 Årets resultat		38 959	32 316

e7 ab KP Am sus JFF

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	29 191	37 429
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Fastighetsförbättringar	9	1 483 291	1 690 126
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 512 482</i>	<i>1 727 555</i>
Summa anläggningstillgångar		1 512 482	1 727 555
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 560	6 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	52 374	62 662
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>58 934</i>	<i>69 222</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 201 232	981 647
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 201 232</i>	<i>981 647</i>
Summa omsättningstillgångar		1 260 166	1 050 869
SUMMA TILLGÅNGAR		2 772 648	2 778 424

U ab KL Am sus JFF

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		87 850	87 850
Fond för yttre underhåll		497 734	400 734
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>585 584</i>	<i>488 584</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-131 484	-66 800
Årets resultat		38 959	32 316
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-92 525</i>	<i>-34 484</i>
Summa eget kapital		493 059	454 100
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	2 098 000	2 116 000
Summa långfristiga skulder		2 098 000	2 116 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		64 308	86 904
Skatteskulder		2 813	1 638
Övriga skulder		18 000	35 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	96 468	84 108
Summa kortfristiga skulder		181 589	208 324
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 772 648	2 778 424

C) ab KR am Lenn JFF

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	2,50	40
Stamreovering	4,00	25
Fasadreovering	5,00	20
Fönsterreovering	6,66	15
Gästlägenhet	10,00	10

Not 1	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter, bostäder	935 842	935 842
	Årsavgifter, lokal	25 051	25 051
	Hysesintäkter, garage	10 000	3 300
	Hysesintäkter, parkeringsplatser	30 204	29 983
	Övernattnings/gästlägenhet	1 100	1 600
	Bredbandsavgifter	38 640	38 640
	Avgift för andrahandsuthyrning	2 987	–
	Öresavrundning	1	3
		1 043 825	1 034 419

Not 2	Reparationer & underhåll	2017	2016
	Löpande reparationer	13 531	30 702
	Reparationer tvättstuga	–	2 773
	Portar	3 559	–
	Trädgård	228	1 290
		17 318	34 765

Not 3	Planerat underhåll	2017	2016
	Stamspolning	20 550	–
		20 550	–

c7 ab K2 Am/ dms JFF

Not 4	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	62 252	60 376
	Snörröjning & sandning	875	875
	El	29 793	27 953
	Uppvärmning	222 874	224 314
	Vatten	43 535	45 167
	Sophämtning	29 769	23 206
	Container/tippavgifter	3 624	3 495
	Fastighetsförsäkring	21 408	19 369
	Kabel-TV	48 991	48 512
	Städning	41 064	39 980
	Bredband	49 500	49 500
	Kostnader i samband med städdag	2 478	2 074
		556 163	544 821

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2017	2016
	Förbrukningsmaterial	2 571	5 260
	Telefon & post	2 457	2 479
	Ekonomisk förvaltning	35 875	34 500
	Övriga administrationskostnader	7 926	7 877
	Bankkostnader	2 156	2 100
	Övriga externa kostnader	—	3 000
	Medlemsavgifter	4 480	4 480
		55 465	59 696

Övriga externa kostnader föregående räkenskapsår avsåg borttagning av fågelbo.

Not 6	Fastighetsskatt & Kommunal fastighetsavgift	2017	2016
	Fastighetsskatt	4 060	4 060
	Fastighetsavgift	32 875	31 700
		36 935	35 760

Not 7	Personal	2017	2016
-------	----------	------	------

Till styrelse har ett arvode om 30 000 kr utbetalats. Föregående räkenskapsår utbetalades ett övrigt arvode om 3 000 kr för upprättande av föreningens hemsida. . Utöver utbetalda arvoden har lagstadgade sociala avgifter om 8 673 kr betalats av föreningen.

c) ab KP am dms JFF

Not 8	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	329 500	329 500
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Mark	24 500	24 500
	Utgående anskaffningsvärden	354 000	354 000
	Ingående avskrivningar	-316 571	-308 333
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-8 238	-8 238
	Utgående avskrivningar	-324 809	-316 571
	Redovisat värde	29 191	37 429
	Taxeringsvärden	19 806 000	19 806 000

Föreningens mark är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 9	Fastighetsförbättringar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 624 541	4 624 541
	Utgående anskaffningsvärden	4 624 541	4 624 541
	Ingående avskrivningar	-2 934 415	-2 727 518
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-206 835	-206 897
	Utgående avskrivningar	-3 141 250	-2 934 415
	Redovisat värde	1 483 291	1 690 126

Not 10	Förutbetalda kostnader	2017-12-31	2016-12-31
	Returpappercentralen	6 730	2 040
	Länsförsäkringar	10 881	10 527
	Com Hem	12 322	12 247
	UBC teknisk förvaltning	0	15 563
	ABJ Boförvaltning	9 711	9 555
	Bostadsrätterna	4 480	4 480
	Bredbandsbolaget	8 250	8 250
		52 374	62 662

er ab KP CM delus JFF

Not 11	Fastighetslån	2017-12-31	2016-12-31
	SEB, 3,37% ffd 2020-05-28	542 000	542 000
	SEB, 1,28% ffd 2019-05-28	474 000	492 000
	SEB, 3,83% ffd 2023-05-28	600 000	600 000
	SEB, 3,46% ffd 2018-06-28	500 000	500 000
	Avgår kortfristig del av lån	-18 000	-18 000
		2 098 000	2 116 000

Den kortfristiga delen av fastighetslånen avser det belopp som föreningen enligt gällande lånevillkor ska amortera under 2018.

Not 12	Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Handelsbanken	305	326
	Upplupna räntekostnader	1 332	1 343
	Förskottsbetalda årsavgifter 6 hyror	94 830	82 439
		96 467	84 108

Not 13	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	3 578 500	3 578 500
		3 578 500	3 578 500
	Summa ställda säkerheter	3 578 500	3 578 500

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 10/4-18



Anne-Marie Skölin



Christoffer Johansson



Kenneth Backman



Andreas Wejdestam



Annika Berglund



Kristina Persson

Min revisionsberättelse har lämnats



Ingela Funke Frischenfeldt

Revisor

Kompletterande information till Årsredovisningen 2017

<u>Förbrukning</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	19	18	16	17	19	22
Vattenkostnad kr/kvm UBA	28	29	27	28	32	26
Värmekostnad kr/kvm UBA	145	146	134	129	130	131
Sophantering kr/kvm UBA	19	15	16	16	17	14

Föreningens underhåll

I syfte att säkerställa fastighetens långsiktiga värde har föreningen upprättat en 10-årig underhållsplan.

<u>Utfört planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Filmning av avlopp	2011
Fasadrenovering inkl. balkonger	2012
Utvändig målning av fönster och takfot	2012
Ny ytterbelysning	2012
Stamspolning	2012
Byte till eko-elplintar på parkeringarna	2013
Renovering av cirkulationspumpar	2013
Iordningställande av gäst/övernattningsrum	2013
Nya spaltventiler med ljuddämpare	2014
Ventilationsåtgärder	2014
OVK	2015
Byte av tvättmaskin	2015
Stamspolning	2016

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

<u>Planerat underhåll, tkr</u>	<u>2018</u>	<u>2019-2020</u>	<u>2021-2022</u>
Totalt:	897	129	253

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer årsavgifterna inte att behöva höjas för att täcka föreningens kostnader det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet än faktiskt redovisat resultat.

ej

ab KP

mm

lms

JFF

<u>Prognos kassaflöde, tkr</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
IB Likvida medel	1201	546	730	851
Årsavgifter & hyresintäkter	1069	1069	1069	1069
Summa inbetalningar	1069	1069	1069	1069
Löpande reparationer	-31	-32	-32	-33
Planerat underhåll	-897	-40	-89	-169
Fastighetsskatt & fastighetsavgift	-38	-39	-40	-40
Driftkostnader	-579	-591	-602	-614
Övriga rörelsekostnader	-61	-62	-63	-65
Styrelsearvoden och personalkostnader	-39	-40	-41	-41
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-61	-65	-64	-64
Amorteringar	-18	-17	-17	-16
Summa utbetalningar	-1724	-885	-948	-1043
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	546	730	851	877
Antagen inflation %	2			
Antagen snitträntekostnad %	3,05	3,05	3,05	3,05

Utgångspunkten för ovanstående prognos beträffande föreningens framtida kassaflöde är budgeten för 2018 och bygger i övrig på följande antaganden

- oförändrade årsavgifter och hyresintäkter
- att kostnaderna ökar med 2% per år
- att räntenivån och amorteringarna är oförändrade
- att det planerade underhållet av föreningens fastighet görs enligt redovisningen ovan

OK ab KP MW AUS JFF

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Vaksala

Org Nr 717600-2504

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Vaksala för år 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den



Ingela Funke Frischenfeldt

Ordinarie revisor

