

Brf Åkern

Årsredovisning 2015



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning

Brf Åkern

Org.nr 716401-3828

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

Förvaltningsberättelse 2015

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Åkern registrerades 1985.08.19. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Vardia.

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

1 rum och kokvrå	12 st	342 kv.m
1 rum och kök	24 st	905 kv.m
2 rum och kök	24 st	1 798 kv.m
lokaler	2 st	200 kv.m
Parkeringsplatser		20 st
Total bostadsarea uppgår till		3 045 kv.m
Total lokalyta uppgår till		200 kv.m
Total tomtarea uppgår till		4 403 kv.m

Föreningen äger fastigheten Luthagen 15:3 med gatuadressen Stabby Allé 13 A-D i Uppsala kommun. Byggnaderna förvärvades av landstinget 1986 och är uppförda 1968. Byggnaderna består av 2 flerbostadshus med 3 våningar vardera.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Trädgårdsrenovering	2000
Säkerhetsdörrar med postfack	2005
Nya entrédörrar	2005

Styrelsen 2015

Anders Vidén	Ordförande
Marianne Lindgren	Kassör/sekreterare
Olof Nilsson	Ledamot
Ebba Andersson	Ledamot
Rasmus Orsén	Ledamot
Alexander Harder	Suppleant
Johan Näsholm	Suppleant
Xin Yu	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
 Marianne Lindgren, Olof Nilsson, Alexander Harder, Johan Näsholm och Xin Yu.

Revisor

BOREV revisionsbyrå AB

Valberedning

Ingrid Gustafsson
 Christina Andersson

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2015.05.12. Styrelsen har under 2015 haft 11 st protokollförda sammanträden samt extra stämma 2015.10.03.

Avtal

Upplands Boservice har ansvarat för fastighetsskötsel och Riksbyggen har ansvarat för trappstäd.
 Vattenfall Värme levererar fjärrvärme. Energiförsäljning Sverige levererar el till föreningen.
 Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret.
 Föreningen har Kabel-TV och bredbandsuppkoppling via Bredbandsbolaget.

Överlåtelser

Under 2015 har 10 överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 5 st).

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 879 658 kr, varav reparationer 329 880 kr. De största åtgärderna under året har varit:

Jonas Trädfällning & Entreprenad 510 495 kr

Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Värme (MWh)	524	523	548	556	525	577
Vatten (m³)	5 003	4 472	4 141	3 996	4 033	4 172

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 093	2 025	2 034	1 978
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-163	-1 102	513	396
Balansomslutning (tkr)	8 109	8 296	9 421	8 845
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	94,1%	93,9%	94,4%	94,7%
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m)	626	626	626	626

Verksamheten under 2015

Återställande markarbeten efter grundisoleringen 2014.

Åtgärder i samband med vattenläcka hos Röd Ceder, 13C.

Genomgång av alla element i lägenheterna för att optimera trycket i vattensystemet.

Trädgårdsdagar har anordnats i maj och oktober.

Uppställning av återvinningskärl för glas.

Verksamheten under kommande år

Eventuellt nytt avtal med Bredbandsbolaget beträffande TV-utbudet.

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	1 155 710
Årets resultat	<u>-162 726</u>
	992 984

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	400 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	0
till balanserat resultat överföres	<u>592 984</u>
	992 984

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2015</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2014</u>	
Årsavgifter	1 906 368			1 906 368	
Hysesintäkter	103 184	2 009 552	1	117 262	2 023 630
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		83 782			1 319
SUMMA INTÄKTER		<u>2 093 334</u>			<u>2 024 949</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-1 017 385	2, 3	-1 009 039	
Administrationskostnader	-64 704		-63 124	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-79 530	-1 161 619 4	-77 970	-1 150 133

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-329 880		-53 262	
Planerat underhåll	-549 778	-879 658	-1 730 973	-1 784 235

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader		-223 355		-223 355
-----------	--	----------	--	----------

RÖRELSERESULTAT		-171 298		-1 132 774
------------------------	--	----------	--	------------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	8 572		30 723	
Räntekostnader	0	8 572	0	30 723

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-162 726		-1 102 051
--	--	----------	--	------------

ÅRETS RESULTAT		<u>-162 726</u>		<u>-1 102 051</u>
-----------------------	--	-----------------	--	-------------------

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	2015	Not	2014
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	2 839 267	5	3 062 622
Mark	2 149 100	4 988 367	2 149 100
			5 211 722
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	51		56
Förutbet.kostnader/uppl.intäkter	31 530	31 581 6	38 345
			38 401
Kassa och bank		3 089 093	3 045 839
SUMMA TILLGÅNGAR		8 109 041	8 295 962

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatsskapital	2 021 701	7	2 021 701
Upplåtelseavgifter	1 233 337		1 233 337
Yttre reparationsfond	3 381 400	6 636 438	4 484 400
			7 739 438
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	1 155 710		1 154 761
Årets resultat	-162 726	992 984	-1 102 051
			52 710
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder	195 493		209 768
Egna skatteskulder	6 575		6 147
Depositioner	56 440		56 440
Upplupna kostnader	73 453	8	80 453
Förskottsinbetalda hyror/avg	147 658	479 619	151 006
			503 814
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		8 109 041	8 295 962
<u>Ställda panter</u>			
Fastighetsinteckningar		7 862 300	7 862 300
<u>Ansvarsförbindelser</u>		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 4 103 331 kr.

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

Hyresintäkter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Hyra p-platser	48 200	45 600
Hyra lokaler	<u>54 984</u>	<u>71 662</u>
SUMMA	<u>103 184</u>	<u>117 262</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fastighetsskötsel	138 268	135 231
Fastighetsskötsel extra tjänster	25 087	27 304
Städning Entreprenad	39 404	39 701
El	65 020	66 702
Värme	449 808	438 273
Vatten	95 616	97 583
Sophämtning	54 668	52 505
Försäkring	24 330	25 205
Kabel TV	33 673	33 988
Förbrukningsinventarier	0	3 691
Revisionsarvode externt	12 531	12 531
Arvode/ersättningar förtroendevalda	46 000	46 000
Sociala avgifter	12 754	14 453
Övriga fastighetskostnader	<u>20 226</u>	<u>15 872</u>
SUMMA	<u>1 017 385</u>	<u>1 009 039</u>

NOT NR 3

Personalkostnader

Löner och arvoden

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Styrelsen	46 000	46 000
Övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	46 000	46 000
Sociala avgifter	<u>12 754</u>	<u>14 453</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	58 754	60 453

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1968 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

Luthagen 15:3

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Taxeringsvärde:	35 695 000	35 695 000
Byggnadsvärde	23 895 000	23 895 000
Markvärde	<u>11 800 000</u>	<u>11 800 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>35 695 000</u>	<u>35 695 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	35 200 000	35 200 000
Lokaler	495 000	495 000

Bokfört värde:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Byggnader	7 445 185	7 445 185
Ingående avskrivningar	-4 382 563	-4 159 208
Årets avskrivningar	<u>-223 355</u>	<u>-223 355</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 605 918</u>	<u>-4 382 563</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>2 839 267</u>	<u>3 062 622</u>

Byggnaden skrivs av med 3% per år.

NOT NR 6

Förutbet.kostn./uppl.intäkter

	2015	2014
Förutbetalda kabel-TV kostnader	8 524	11 042
Förutbetalda försäkringskostnader	23 006	24 330
Upplupna ränteutgifter	0	2 973
SUMMA	31 530	38 345

NOT NR 7

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	3 255 038	4 484 400	1 154 761	-1 102 051
Disposition av 2014 års resultat		400 000	949	1 102 051
Uttag enligt stämmobeslut		-1 503 000		
Årets resultat				-162 726
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	3 255 038	3 381 400	1 155 710	-162 726

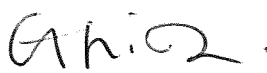
NOT NR 8

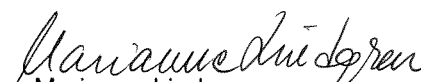
Upplupna kostnader

	2015	2014
Upplupet revisionsarvode	13 000	12 500
Upplupna styrelsearvoden	46 000	46 000
Upplupna sociala avgifter	14 453	14 453
Riksbyggen	0	7 500
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	73 453	80 453

Uppsala


Anders Vidén


Ebba Andersson

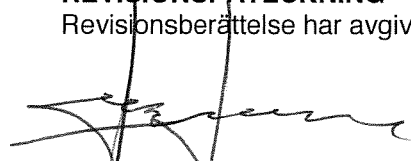

Marianne Lindgren


Olof Nilsson


Rasmus Orsén

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 18 april 2016


BOREV revisionsbyrå AB
Lars Jonasson

BOREV revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Åkern, org.nr. 716401 - 3828

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Åkern, för år 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

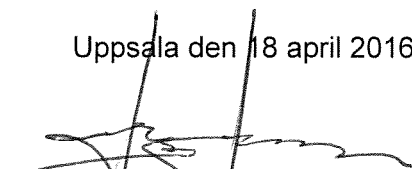
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 18 april 2016



Lars Jonasson
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