

Brf Alfhild
Org nr 717600-0417

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

- årsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- noter

Årsberättelse

Föreningens ändamål

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.

Upplåtelse av bostadsrätt får endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnader

Föreningens nuvarande fastighet, Luthagen 47:2 i Uppsala, var ursprungligen bebyggd med ett äldre bostadshus med hyresrätter. Fastigheten förvärvades sedermera av Byggnadsfirman Anders Diös AB, som 1936 lät för den nybildade brf Alfhilds räkning uppföra en ytterligare byggnad efter ritningar av dåvarande stadsarkitekten Gunnar Leche. Föreningen kom då också att bli ägare av den ursprungliga byggnaden. Genom köpeavtal 1982-12-23 avyttrades och avstyckades denna byggnad som egen fastighet och med beteckningen Luthagen 47:6. Den ägs och förvaltas av Uppsala Akademiförvaltning.

Föreningens nuvarande bostadsbyggnad rymmer per den 31 december 2015, 32 st lägenheter. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1 853 kvm. Skattemässigt är fastighetens värdeår 1950. Till fastigheten hör också en mindre gårdsbyggnad som f.n används som cykelgarage.

Fastigheten har under räkenskapsåret varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa/ADE-försäkring. I fastighetsförsäkringen ingår även bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastigheten har en gemensamhetsanläggning med fastigheten Luthagen 47:6 omfattande trädgård och anslutande grönområden, liksom gårdsbyggnaden enligt ovan samt tvättstugueanläggning, fjärrvärmeanläggning med tillbehör, kall- och varmvattenledningar samt avloppsledning.

Andelstalen är för Luthagen 47:2 75% och för Luthagen 47:6 25%.

Föreningens fastighet belastas av två bildade officialservitut. Ett till förmån för en elkabel för gatubelysning tillhörig Uppsala kommuns fastighet Kungsängen 1:2 och ett till förmån för fastigheten Luthagen 47:6 avseende utfart och uppställning av fordon.

Genom ett särskilt nyttjanderättsavtal av den 11 och 27 november 2006 mellan föreningen och Uppsala Akademiförvaltning, regleras förhyrning av förråds- och parkeringsplatser.

Fastighetens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Rörstambyte	1988	Endast badrum
Översyn av tak, skorstenar m.m.	1988	
Omputsning av fasad	1997	Hela fastigheten
Renovering av balkonger	1997	
Målning av fönster	2001-2002	Bredbandsbolaget
Målning av trapphus	2002	
Installation av bredband	2002	
Säkerhetsdörrar	2002	
Spoling av köksstammar	2003	
Ny tvättutrustning	2003	
Elstambyte	2004	
OVK	2005	
Renovering av källarutrymmen	2009/2010	
Renovering och upprustning av tvättstuga	2009/2010	
Stamrenovering kök	2009/2010	
Ommålning av fönster och andra trä- partier på byggnadens södra och västra sidor	2011	
Upprustning av gårdshus	2012	
Totalrenovering av balkonger	2014	
Upprustning av gårdsmiljö	2014	
OVK	2014/15	
Planerade åtgärder		
Löpande inventering av energibesparande åtgärder	2013-	

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har sedan årsskiftet 2010/2011 handhåfts av firma Ekonomiservice & Konsultation. Fastighetsförvaltningen har skötts av PD Miljövårdsservice AB och trappstädning av Städdhuset i Uppsala.

Fastigheten är ansluten till marksänd digital-tv . Föreningen har bredbandsuppkoppling med 100 Mb i varje lägenhet via Bredbandsbolaget.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-10-23.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sju överlåtelser skett. När det gäller andrahandsuthyrningar, har riksdagen genom beslut som trätt i kraft den 1 februari 2013 och 1 juli 2014 företagit ändringar av regelverket i syfte att stimulera utbudet av bostadsrätter för uthyrning. Utgångspunkten är numera en grundläggande rätt för bostadsrättshavaren att få hyra ut lägenheten i andra hand om man kan anföra skäl för detta. De tidigare restriktiva kraven på *beaktansvärda* skäl, har därmed mildrats. Uthyrning förutsätter dock som tidigare medgivande från bostadsrättsföreningen. Som kompensation för en förenings ökade hantering av dessa frågor, har införts en rätt för föreningen att för varje ny upplåtelse ta ut en avgift, som högst får vara 10% av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Per den 31 december 2015 var fyra bostadsrätter upplåtna i andrahand . Styrelsens medgivanden har fallit inom ramen för vad det nya rättsläget anvisar.

Styrelsen har genom beslut 2011-10-17 § 5 delegerat till ordföranden att efter ev. behövligt samråd med föreningens ekonomiska förvaltare, godkänna ny medlem och medge utträde ur bostadsrättsföreningen. Besluten ska sedan anmälas och protokolleras vid närmast följande sammanträde med styrelsen.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-20 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Karlberg	Ledamot, ordf,sekr m.m.
Erik Hävermark	Ledamot, vice ordf
Klas Karlsson	Ledamot
Anna Eriksson	Ledamot (trädgårdsansvarig)
Kristina (Ina) Sörlid	Suppleant
Christopher Matheme	Suppleant

Styrelsen har under året hållit nio ordinarie sammanträden samt tre per capsulam. Därutöver har styrelsen haft täta löpande kontakter och samråd i enskilda frågor – inte minst i anledning av framställningar om ombyggnadsåtgärder i förvärvade bostadsrätter och i samband med

OVK-besiktningen. Christopher Matheme har p g a studier på annan ort ej kunnat delta i styrelsens arbete.

Revisor
Jörgen Bohlin

Revisorssuppleant
Juliusz Sokolowski

Valberedning
Ulla Sidwall och Siv Berggren

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen konstaterar, att föreningen med föregående års balkongrenovering, nu slutfört de stora investeringar, som kraven på en långsiktig god förvaltning av fastigheten och dess byggnadsbestånd ställer, för flera år framöver. Uppstår behov av insatser, torde dessa därför rimligen falla inom ramen för det normala underhållet. Den nu genomförda OVK-besiktningen och åtgärderna i anledning av denna, får också räknas som en sådan, även om den kom att tarva särskild planering och blev tidsmässigt utdragen på grund av de insatser, som i några fall krävdes för att tillgodose besiktningskraven. Ansvar för att dessa skulle uppfyllas, föll i allt väsentligt på berörda bostadsrättsinnehavare. Som samordnare för åtgärderna från styrelsens sida utsågs f. vice värden och föreningsmedlemmen Peter Winell. I anslutning till besiktningen sotades/rensades samtliga im- och ventilationskanaler. Nästkommande besiktning kommer att äga rum hösten 2020. Styrelsen vill i sammanhanget uttrycka sitt tack till berörda bostadsrättsinnehavare för god och lojal medverkan. För att skapa kontinuitet och en långsiktigt hållbar lösning avseende nyckelförvaltningen, t.ex avseende förvaring av nyckelsystemets huvudnyckel, utlämning av lånenycklar och utlämning av nya nycklar samt jourservice, har avtal träffats med Certego AB (f. SWESAFE) från och med den 1 juni. Ansvarig förvaltare och kontaktperson med Certego är föreningens vice värd (fr o m den 1 januari 2016, Juliusz Sokolowski).

Föreningens ekonomi

Allmänt

Styrelsen noterar att föreningens ekonomi utvecklats fortsatt positivt också detta år. Verksamheten har lämnat ett inte obetydligt överskott, varför den sänkning om 5% av månadsavgiften den 1 januari 2015 som genomförts varit väl motiverad. Av överskottet om 148 200 kr, ska stadseenligt minst 10% av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken överföras till den s.k. yttre reparationsfonden, medan resterande vinstmedel bör balanseras i ny räkning. Därmed tryggas ytterligare föreningens finansiella handlingsfrihet, där den höga likviditeten skulle – åtminstone till en del - kunna nyttjas för ytterligare amorteringar av befintliga lån eller placeras i likvida värdepapper med låg risk istället för att stå räntelösa på föreningens bankkonto. För att stärka den ekonomiska förutsägbarheten på längre sikt i det gynnsamma ränteläge som råder, har föreningen omplacerat ett större lån om c:a 2,7 milj till en fast ränta om 1,38% och med en löptid om fyra år från och med den 1 februari 2016. Genomsnittsräntan för föreningens lån uppgår

därmed f.n. till 1,65%.

Några nyckeltal

	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/kvm	606	638	638	638	626
Lån/kvm bostadsrättsyta	2824	2856	2415	2514	2612
Värmekostnad/kvm totalyta	132	136	138	147	133

Den sedan 2011-01-17 § 5 av styrelsen beslutade ordningen för att minimera de administrativa rutinerna och förenkla attestförfarandet, har fortsatt också under år 2015.

Fastighetsskatt

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden år 2013 och dessa gäller till nästa fastighetstaxering som sker år 2016. För hyreshus var avgiften för året 1243 (1217) kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Budget för år 2016

Mot bakgrund av det resultat, som verksamheten uppvisat och de beslut, som fattats avseende den finansiella strategin, liksom föreningens ekonomiskt goda förutsättningar i övrigt, har styrelsen funnit det väl motiverat att nu sänka månadsavgiften med ytterligare 5% fr.o.m. den 1 januari innevarande år. Även med denna avgiftssänkning, bedömer styrelsen att också 2016 års resultat ska uppvisa ett betryggande överskott. Infrias våra bedömningar, vill styrelsen därför inte utesluta, att åtminstone överväga en ytterligare - om än mindre- nedtrappning av avgiftsnivån år 2017.

Av de åtgärder som planeras, vill styrelsen bl.a. peka på den nu pågående projekteringen för att förbättra belysningen vid sopanläggningen och att medel avsatts för att åtgärda avfärgnings/puttskadorna, som uppstått på Gårdshuset.

Fortsatta satsningar görs vidare på att försköna och förbättra vår trädgårds- och gårdsmiljö. För att trygga en fortsatt god förvaltning av fastigheten och dess byggnader, kommer även en ny underhållsplan att tas fram i samarbete med JS Besiktningstjänst AB med början under våren 2016.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

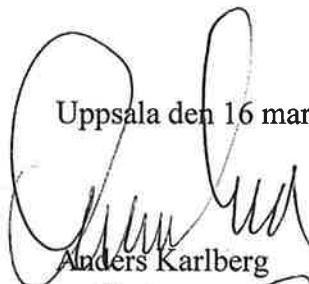
årets resultat	148 200 kr
balanserad vinst	105 959 kr
Summa	254 159 kr

Styrelsens föreslår att medlen disponeras så att:

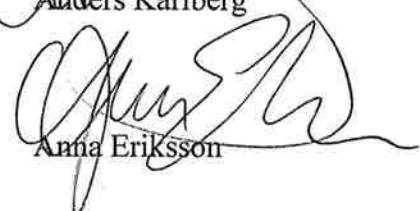
Till fond för yttre underhåll avsättes 4 250 kr
att i ny räkning överförs 249 909 kr

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Uppsala den 16 mars 2016.



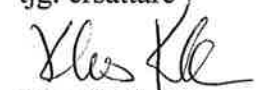
Anders Karlberg



Anna Eriksson

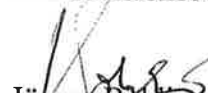


Kristina Sörlid
tjg. ersättare



Klas Karlsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 20 mars 2016



Jörgen Böhlin

Resultaträkning

2015-01-01
2015-12-31

2014-01-01
2014-12-31

RÖRELSENS INTÄKTER

Intäkter

Medlemsavgifter bostäder	1 120 460	1 181 424
Överlåtelse- och pantf.avg	11 550	12 100
Avgift andrahandsuth.	3 540	0
Summa	1 135 550	1 193 524

SUMMA RÖRELSEINTÄKTER

1 135 550

1 193 524

VERKSAMHETENS KOSTNADER

Direkta fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-39 144	-35 928
Snöröjning, sandning	-8 818	-5 395
Städning Entreprenad	-33 558	-31 848
Sotning och ventilation	-22 000	0
Oblig ventilationskoll (OVK)	0	-11 000
P-platser	-4 800	0
Löpande reparationer	-25 112	-11 387
Gård/Trädgård	-16 135	-60 175
Fastighetsskatt	-39 776	-40 669
Fastighetsel	-23 128	-23 663
Uppvärmning	-244 451	-252 459
Vatten	-43 698	-40 585
Sophämtning	-31 322	-27 047
Försäkringspremier	-27 257	-25 696
Summa	-559 199	-565 852

BRUTTOVINST

576 351

627 672

Övriga externa rörelseutgifter/kostnader

Lokalhyra	0	-375
Hyra P-plats	0	-9 300
Förbrukningsinv.	-1 452	0
Förbrukningsmaterial	-1 622	-2 359
Kontorsmaterial	-1 958	-131
Trycksaker	-1 762	-1 022
Telefon & porto	-210	0
Revisionsarvode, ext	6 000	0
Bolagsstämma	-3 030	-6 367
Registreringsavgifter	-900	-1 800
Arvode förvaltning	-24 592	-24 112
Arvode adm av pants/överl	-9 266	-6 983
Konsultarvoden	0	-12 513
Bankkostnader	-1 973	-1 598
Övr främmande tjänst	-3 930	0
Övr kostnader	-420	0
Summa	-45 115	-66 560

Resultaträkning

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Utgifter/kostnader för personal		
Löner fastighetssköt	0	-2 500
Lön vicevärd	-7 000	0
Lön Styrelse och rev.	-23 900	-22 000
Arbetsgivaravgifter	-8 045	-4 249
Personal- o medrepr avdrg	-3 980	-657
Summa utgifter/kostnader för personal	-42 925	-29 406
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER	-647 239	-661 818
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	488 311	531 706
Avskrivningar		
Avskrivn byggnader	-10 580	-10 580
Avskr fastighetsförb	-238 256	-238 256
Summa avskrivningar	-248 836	-248 836
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	94	2 710
Räntekostnader	-91 400	-153 725
räntor skattekontot +/-	31	57
Summa finansiella intäkter och kostnader	-91 275	-150 958
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	148 200	131 912
Redovisat resultat	148 200	131 912

Balansräkning

2015-12-31

2015-01-01

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Byggnader	423 200	423 200
Fastighetsförbättring	4 476 330	4 476 330
Garage/parkeringsplats	107 000	107 000
Stambyte	2 729 875	2 729 875
Fasad	500 000	500 000
Balkongrenovering -14	1 716 991	1 716 991
Avskrivning byggnad 2,5%	-384 353	-373 773
Avskr fastighetsförb 2,5 %	-2 496 437	-2 384 529
Avskrivning garage/park 2,5 %	-50 832	-48 156
Avskrivning stambyte 2,5%	-406 597	-338 349
Avskrivning fasad 2,5 %	-257 162	-244 662
Avskrivning balkongren 2,5%	-85 848	-42 924
Mark	80 000	80 000
Inventarier och verktyg	176 941	176 941
Ack avsk inventarier	-176 941	-176 941
Summa anläggningstillgångar	6 352 167	6 601 003

Omsättningstillgångar

Kundfordringar	47 646	75 286
Hyrer december	0	2 789
Avräkn. skattekonto	115	84
Skattefordran besk.år -14	0	4 748
Skattefordran besk.år -15	3 916	0
Övr kortfristiga fordr	0	2 475
Förutbet försäk.premier	9 258	8 739
Övr interimfordringar	783	51 372
Checkräkningskonto	777 157	566 034
Summa omsättningstillgångar	838 875	711 527

SUMMA TILLGÅNGAR

7 191 042

7 312 531

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Inbet insatser/stiftelsekap	-123 250	-123 250
Yttre rep.fond	-502 032	-382 032
Upplåtelseavgifter (BRF)	-839 375	-839 375
Balanserat resultat	-105 959	-94 047
Årets resultat	-148 200	-131 912
Summa eget kapital	-1 718 816	-1 570 616

Långfristiga skulder

Lån S-hyp 294969	-985 000	-995 000
Lån S-hyp 294899	-1 712 351	-1 766 147
Lån S-hyp 299013	-2 652 456	-2 712 224
Kortfr del av långfr skuld	117 832	181 776
Summa långfristiga skulder	-5 231 975	-5 291 595

Kortfristiga skulder

Kortfr del långfr skuld k.inst	-117 832	-181 776
Övr förskott fr medlemmar	-1 376	0
Leverantörsskuld	-1 758	-52 005
Personalens källskatt 2014	0	-750
Arbetsgivaravg. 2014	0	-387
Upplupna räntekostn.	-627	-806
Förutb. årsavgifter	-75 190	-79 179
Uppl kost el	-6 436	-8 063
Uppl kost värme	-35 604	-57 651
Övr interimsskulder	-1 428	-63 703
Beräknad arvode för revision	0	-6 000
Summa kortfristiga skulder	-240 252	-450 320

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

-7 191 042

-7 312 531

Noter

1. Fastighetsskatt:

Föreningen betalar fastighetsavgift med 1 243 kr x 32 lägenheter, totalt 39 776 kr

2. Anläggningstillgångar: Anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar framgår av balansräkningen

Taxeringsvärden	2015-12-31	2014-12-31
Byggnad	14 000 000	14 000 000
Mark	<u>8 800 000</u>	<u>8 800 000</u>
	22 800 000	22 800 000

3. Långfristiga skulder:

	Skuld 2015-12-31	Ränta 2015-12-31	Villkorsändringsdag
Lån S-hyp 899	1 712 351	2,34 %	2017-06-30
Lån S-hyp 013	2 652 456	1,22 %	2016-01-30
Lån S-hyp 969	985 000	1,20 %	2016-03-18, 3 mån bindning

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Alfild, org. nr. 717600-0417.

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2015.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med lagen om bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsföreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att vinsten behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Styrelseledamöterna har vidare inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot bostadsrättsföreningen, varför vi tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Uppsala den 20 mars 2016


Jörgen Bohlin


Juliusz Sokolowski