

Årsredovisning

Brf Ängsviolen

716422-7113

Styrelsen för Brf Ängsviolen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

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

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Tilläggsupplysningar	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Ängsviolen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Berthåga 36:4 består av 2 flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 36 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

25 st 2 rum och kök

11 st 3 rum och kök

Den totala boytan är 2 352 kvm.

Fastighetsförsäkring till fullvärde finns tecknad hos Trygg Hansa.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 21 010 000 varav byggnadsvärdet är 16 600 000 kr och markvärdet uppgår till 4 410 000 kr.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Uppsala Fastighetstjänst AB har svarat för fastighetsskötseln fram tom 2015-12-31. Från och med januari 2016 ansvarar Upplands Boservice för fastighetsskötseln.

Maria Clean & Design har svarat för städningen fram tom 2015-05-31. From den 1 juni har Kristallfint i Uppland ansvarat för städningen.

Föreningsfrågor

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har 48 (44) medlemmar fördelade på 36 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 7 (5) överlåtelser skett till ett snittpris på 19 658 (18 826) kr/kvm. Siffror inom parantes avser föregående år.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2015-05-08 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Göran Lysén	Ordförande	
Mike Tutsch	Ledamot	
Anatoly Dubnovitsky	Ledamot	
Lars-Erik Lindell	Suppleant	Avflyttad 2015-11-01
Karin Petropoulos	Suppleant	Vald vid extra stämma 2015-12-02

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden, samt en extra föreningsstämma. Arvode till styrelsen har under året uppgått till 60 000 kr.

Revisor

Tony Myhrberg	Ordinarie	Vald vid extra stämma 2015-12-02
Föreningsvald revisor		
Zane Mattson	Suppleant	Vald vid extra stämma 2015-12-02

Valberedning

Bo Sund	
Felicia Ferreira	Avflyttad 2015-08-31
Kristina Kjällander	Vald vid extra stämma 2015-12-02

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 1993-03-17.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Historiska nyckeltal

År	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	2093	2097	2101	2103
Resultat efter finansiella poster, tkr	249	283	-103	7
Soliditet %	19	18	16	17
Eget kapital, tkr	4421	4172	3889	3992
Taxeringsvärde, tkr	21010	21010	21010	17634
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	865	865	865	865
Lån kr per kvm bostadsyta vid årets utgång	8100	8210	8302	8397
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	90,68	91,91	92,94	111,99
Genomsnittlig skuldränta %	2,24	2,64	2,85	3,70
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	80	80	80	80
Anspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	20	95	59	19
Antal överlåtelser	7	5	4	2
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	19 658	18 026	18 865	11 775

<u>Förbrukning</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	25	24	28	36
Vattenkostnad kr/kvm UBA	34	33	37	36
Värmekostnad kr/kvm UBA	149	150	150	138
Sopphantering kr/kvm UBA	16	15	16	20

Föreningens kommande ekonomiska situation

Avskrivning av byggnad har fram till och med 2013 skett enligt en progressiv avskrivningsplan. Till år 2014 har redovisningsprincipen ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och oförändrad nyttjandeperiod.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer inte årsavgifterna att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet

Föreningens underhåll och likviditet

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>Utfört underhåll, tkr</u>	<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
OVK-besiktning	2014	
Carportar	2013	Målning
Trapphus	2012	Målning

<u>Planerat underhåll, tkr</u>	<u>2016-2018</u>	<u>2019-2021</u>	<u>2022-2024</u>
Enligt underhållsplan	525	862	391

<u>Prognos kassaflöde, tkr</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
IB Likvida medel	758	686	856	944
Årsavgifter	2035	2035	2035	2035
Hysesintäkter	58	58	58	58
Övriga intäkter	2	2	2	2
Summa inbetalningar	2095	2095	2095	2095
Löpande reparationer	-80	-82	-83	-85
Planerat underhåll	-350	-100	-75	-75
Fastighetsavgift	-46	-47	-48	-49
Driftkostnader	-860	-877	-895	-913
Övriga rörelsekostnader	-91	-93	-95	-97
Styrelsearvoden och personalkostnader	-95	-95	-95	-95
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-385	-371	-457	-450
Amorteringar	-260	-260	-260	-260
Summa utbetalningar	-2167	-1925	-2008	-2023
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	686	856	944	1016
Antagen inflation %	2	2	2	2
Antagen snitträntekostnad %	2,04	2	2,5	2,5

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	427 324
Årets resultat	249 353
<i>Summa</i>	<i>676 677</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	188 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-49 224
Balanseras i ny räkning	537 901
<i>Summa</i>	<i>676 677</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 093 334	2 096 842
Övriga rörelseintäkter		3 801	605
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 097 135	2 097 447
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 052 463	-1 018 638
Personalkostnader	8	-87 071	-85 549
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-278 019	-278 019
Summa rörelsekostnader		-1 417 553	-1 382 206
Rörelseresultat		679 582	715 241
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		—	81 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-430 287	-513 256
Summa finansiella poster		-430 229	-432 202
Resultat efter finansiella poster		249 353	283 039
Resultat före skatt		249 353	283 039
Årets resultat		249 353	283 039

BALANSRÄKNING

1

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	22 787 313	23 062 313
Inventarier, verktyg och installationer	10	30 187	33 206
Summa materiella anläggningstillgångar		22 817 500	23 095 519
Summa anläggningstillgångar		22 817 500	23 095 519
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 908	32 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	96 410	42 072
Summa kortfristiga fordringar		102 318	74 962
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		758 173	546 529
Summa kassa och bank		758 173	546 529
Summa omsättningstillgångar		860 491	621 491
SUMMA TILLGÅNGAR		23 677 991	23 717 010

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 132 000	2 132 000
Upplåtelseavgifter		23 000	23 000
Fond för yttre underhåll		1 589 642	1 448 210
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>3 744 642</i>	<i>3 603 210</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		427 324	285 717
Årets resultat		249 353	283 039
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>676 677</i>	<i>568 756</i>
Summa eget kapital		4 421 319	4 171 966
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	18 791 072	19 051 072
Summa långfristiga skulder		18 791 072	19 051 072
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		260 000	260 000
Leverantörsskulder		10 395	22 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	195 205	211 688
Summa kortfristiga skulder		465 600	493 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 677 991	23 717 010
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		25 720 900	25 270 900
Summa ställda säkerheter		25 720 900	25 270 900
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1,38	72
Inventarier	6,66	15

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	2 034 984	2 034 984
Hysesintäkter, p-plats	58 350	61 858
	2 093 334	2 096 842

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2015	2014
Reparationer samlingskonto	–	12 225
Reparationer tvättstuga	4 625	997
Reparationer trapphus	–	3 217
Reparationer dörrar och lås	–	2 707
VA	5 437	5 204
Värme	12 517	6 853
Ventilation	4 932	–
El	28 760	10 338
Hissar	7 226	5 091
Planteringar, träd och buskar	1 778	8 553
Markinventarier	18 624	–
	83 899	55 185

Not 4 Planerat underhåll

	2015	2014
Planerat underhåll	49 224	–
OVK-besiktning	–	46 568
	49 224	46 568

Not 5 Driftkostnader **2015** **2014**

Fastighetsskötsel	102 480	105 875
Snöröjning och sandning	29 892	24 540
Städning	48 608	54 600
Hiss, besiktning	5 618	5 430
Hiss serviceavtal	9 899	8 575
Hiss, larmavtal	–	1 275
Bevakningskostnader	7 268	2 675
Fastighetsel	59 853	56 956
Fjärrvärme	350 917	353 608
Vatten och avlopp	80 287	77 438
Avfallshantering	37 598	35 872
Fastighetsförsäkring	19 581	16 823
Kabel-TV	46 026	41 908
	798 027	785 575

Not 6 Fastighetsavgift **2015** **2014**

Fastighetsavgift	44 748	43 812
	44 748	43 812

Not 7 Övriga rörelsekostnader **2015** **2014**

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	–	7 157
Kreditupplysningar	1 877	1 826
Kontorsmaterial	379	1 805
Tele och post	3 376	3 435
Hemsida / webhotell	1 891	4 755
Revisionsarvode	1 256	9 000
Föreningsstämma / medlemsmöten	2 099	1 237
Ekonomisk förvaltning, grundavtal	56 624	55 377
Ekonomisk förvaltning, extradebitering	913	984
Avgifter bolagsverket	900	900
Bankkostnader	999	1 022
Uppdatering av underhållsplan	6 250	–
	76 564	87 498

Not 8 Styrelsearvoden och personalkostnader **2015** **2014**

Styrelsearvoden	60 000	60 000
Övriga arvoden	11 500	5 500
Sociala avgifter	15 571	20 049
	87 071	85 549

Not 9 Byggnader och mark **2015-12-31** **2014-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	27 403 000	27 403 000
Utgående anskaffningsvärden	27 403 000	27 403 000
Ingående avskrivningar	-4 340 687	-4 065 687
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-275 000	-275 000
Utgående avskrivningar	-4 615 687	-4 340 687
Redovisat värde	22 787 313	23 062 313
Taxeringsvärden	21 010 000	21 010 000

Not 10 Inventarier, tvättmaskin **2015-12-31** **2014-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	45 282	45 282
Utgående anskaffningsvärden	45 282	45 282
Ingående avskrivningar	-12 076	-9 057
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-3 019	-3 019
Utgående avskrivningar	-15 095	-12 076
Redovisat värde	30 187	33 206

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2015-12-31** **2014-12-31**

Fastighetsförsäkring	5 108	4 256
Bluerange Technologies	–	1 121
.SE direkt	–	90
Uppsala lyftservice	2 512	2 463
Comhem	21 454	10 602
Ekonomisk förvaltning	15 313	15 000
Uppsala fastighetstjänst	–	8 540
Securitas	3 848	–
Brf Skogsviolén, UC, snö, fastighet	48 175	–
	96 410	42 072

Not 12 Förändringar i eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelseavg- ifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 132 000	23 000	1 448 210	285 717	283 039
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				283 039	-283 039
Förändr. fond yttre underhåll			141 432	-141 432	
Årets resultat					249 353
Belopp vid årets utgång	2 132 000	23 000	1 589 642	427 324	249 353

Not 13 Fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Stadshypotek, ränta 1,88%, villkorsändras 2017-09-30	3 856 000	3 856 000
Stadshypotek, ränta 1,67%, villkorsändras 2017-09-01	5 925 000	5 985 000
Stadshypotek, ränta 1,05%, villkorsändras 2018-09-01	1 350 000	1 550 000
Stadshypotek, ränta 2,79%, villkorsändras 2016-10-30	7 920 072	7 920 072
Kortfristig del av fastighetslån	-260 000	-260 000
	18 791 072	19 051 072

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	30 292	34 115
Förskottsbetalda avgifter och hyror	155 283	165 360
Beräknat arvode för revision	3 943	12 000
Övriga upplupna kostnader	5 687	213
	195 205	211 688

UNDERSKRIFTER

Uppsala

614 2016

Göran Lysén

Mike Tutsch

Anatoly Dubnovitsky

Min revisionsberättelse har lämnats den

/

Tony Myhrberg
Föreningsvald revisor

Zane Mattson
Föreningsvald revisor