

Årsredovisning

Brf Arnulfsgården

Org.nr 717600-3569

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

Förvaltningsberättelse 2015

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Arnulfsgården registrerades 1948.01.17.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

3 rum och kök	24 st	1 752 kvm
4 rum och kök	3 st	291 kvm
5 rum och kök	3 st	348 kvm
Total bostadsarea uppgår till		2 391 kvm
Total lokalarea uppgår till		233 kvm
Total tomtarea uppgår till		4 526 kvm

Föreningen äger fastigheten Tuna Backar 37:3 med gatuadressen Svartbäcksgatan 96 A-B och Tunagatan 3 A-C i Uppsala kommun. Byggnaderna är uppförda 1950 och består av 3 flerbostadshus i 3 våningar. På fastigheten finns dessutom 14 st garage och 12 st parkeringsplatser varav 8 st med elplint.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Stamrening	1997
Balkongrening	2001
Garagetak (Tunag/Svbg)	2006
Fönsterrening	2007/2008
Säkerhetsdörrar	2008
Fasadrening	2013

Styrelsen 2015

Johan Olofsson	Ordförande
Karin Bohlin	Kassör
Annie Resare	Sekreterare
Henrik Alm	Ledamot
Ylva Eklund	Ledamot
Helena Dahlgren	Suppleant
Carl Björklund	Suppleant, avgått under året

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Karin Bohlin, Ylva Eklund, Henrik Alm, Annie Resare och Helena Dahlgren.

Revisorer

Fredrik Tyre
Fredrik Reibäck

Intern revisor
Avgått under året

Valberedning

Natalie Stenqvist
Birgitta Nilsson

Sammanställande

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2015.03.31. En extra stämma hölls den 9 maj för att anta nya stadgar. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal

Uppsala Fastighetstjänst har ansvarat för den tekniska förvaltningen.
Luthagens Städ & Fönsterputs har ansvarat för trappstädning.
Föreningen har kabel-TV via ComHem.
Föreningen har avtal med Swesafe avseende förvaltning av låssystem.
Föreningen har serviceavtal med Vattenfall.
Föreningens el levereras av Energiförsäljning Sverige AB.
Mediator har anlitats för den ekonomiska förvaltningen.

Överlåtelse

Under året har 7 överlåtelse skett.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 539	1 568	1 523	1 468
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-114	61	-144	141
Balansomslutning (tkr)	8 014	8 132	8 000	6 382
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	5,70%	7,02%	6,36%	10,23%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	2 912	3 019	2 801	2 269
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kv.m	611	611	611	582

Verksamheten under 2015

Renovering av södra och västra garageinfarterna.
Uppdatering av underhållsplanen.
Anslutit föreningen till nytt ramavtal för el.
Avtal med Brf Violen om underhåll av tillfartsvägen
Brandskydd installerat i källaren.

Verksamheten under kommande år

Planera och genomföra förändringar i trädgården, främst i sydvästra delen.
Målning av balkongdörrar.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen har upprättat en underhållsplan som kontinuerligt uppdateras.
Föreningen har under året amorterat 257 480 kr (3,57%) av föreningens ingående skuld 2015.

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning 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	314 373
Årets resultat	<u>-114 014</u>
	200 359

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	82 632
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>117 727</u>
	200 359

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2015</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	1 461 972			1 461 972
Hysesintäkter	76 825	1 538 797		83 474
				1 545 446
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		242		22 240
SUMMA INTÄKTER		<u>1 539 039</u>		<u>1 567 686</u>

RÖRELSENS KOSTNADER**Kostnader för fastighetsförvaltning**

Driftskostnader	-843 823	1	-776 761
Administrationskostnader	-37 796		-36 876
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-42 730	-924 349 2	-41 950
			-855 587

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-24 391		-59 866
Planerat underhåll	-298 407	-322 798	-87 506
			-147 372

Personalkostnader		-39 426 3	-39 825
-------------------	--	-----------	---------

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader		-265 144	-265 144
-----------	--	----------	----------

RÖRELSERESULTAT		-12 678	259 758
------------------------	--	---------	---------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	88		30
Räntekostnader	-101 424	-101 336	-198 305
			-198 275

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-114 014	61 483
--	--	----------	--------

ÅRETS RESULTAT		<u>-114 014</u>	<u>61 483</u>
-----------------------	--	-----------------	---------------

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	<u>2015</u>	<u>Not</u>	<u>2014</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	6 991 156	4	7 256 300	
Inventarier	0	5	0	7 256 300
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Övriga kortfristiga fordringar	205		26 204	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	109 974	6	80 935	107 139
Kassa och bank		<u>912 342</u>		<u>768 548</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 013 677</u>		<u>8 131 987</u>
<u>EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>				
<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	153 585	7	153 585	
Yttre reparationsfond	102 716		20 084	173 669
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	314 373		335 522	
Årets resultat	-114 014		61 483	397 005
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		8		6 961 602
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	257 480		257 480	
Leverantörsskulder	435 016		178 222	
Egna skatteskulder	3 535		3 277	
Uppl.kostnader/förutb.intäkter	50 876	9	58 081	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	105 988		102 651	599 711
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>8 013 677</u>		<u>8 131 987</u>
<u>Ställda panter</u>				
Fastighetsinteckningar		7 786 000		7 786 000
<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 nyttjandeperiod.

Byggnaderna består av ett antal komponenter vars nyttjandeperioder varierar, se uppdelning not 4.

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

Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fastighetsskötsel	169 452	119 171
Fastighetsskötsel extra	31 983	27 369
Städ	57 900	55 931
Serviceavtal	5 390	6 717
El	34 496	35 862
Värme	332 963	322 720
Vatten	57 519	57 336
Sophämtning	33 055	32 933
Försäkring	73 275	71 194
Kabel TV	30 640	30 640
Övriga fastighetskostnader	<u>17 150</u>	<u>16 888</u>
SUMMA	<u>843 823</u>	<u>776 761</u>

NOT NR 2

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1950 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 3**Personalkostnader**

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	30 000	30 000
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	<u>0</u>	<u>400</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	<u>30 000</u>	<u>30 400</u>
Sociala avgifter	<u>9 425</u>	<u>9 425</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>39 425</u>	<u>39 825</u>

NOT NR 4**Tuna Backar 37:3**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Taxeringsvärde:	27 544 000	27 544 000
Byggnadsvärde	17 836 000	17 836 000
Markvärde	<u>9 708 000</u>	<u>9 708 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>27 544 000</u>	<u>27 544 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	27 000 000	27 000 000
Lokaler	544 000	544 000

Bokfört värde:	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Byggnader	1 067 294	1 067 294
Ingående ackumulerade avskrivningar	-705 699	-695 027
Årets avskrivningar	<u>-10 672</u>	<u>-10 672</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-716 371	-705 699
Utgående restvärde enligt plan	<u>350 923</u>	<u>361 595</u>
Stamreovering	4 200 000	4 200 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 344 000	-1 260 000
Årets avskrivningar	<u>-84 000</u>	<u>-84 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 428 000	-1 344 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 772 000</u>	<u>2 856 000</u>
Renovering	1 753 000	1 753 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 135 672	-1 100 612
Årets avskrivningar	<u>-35 060</u>	<u>-35 060</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 170 732	-1 135 672
Utgående restvärde enligt plan	<u>582 268</u>	<u>617 328</u>

Balkongrenovering	300 000	300 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-195 000	-180 000
Årets avskrivningar	<u>-15 000</u>	<u>-15 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-210 000	-195 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>90 000</u>	<u>105 000</u>
Fönsterrenovering	1 091 738	1 091 738
Ingående ackumulerade avskrivningar	-254 737	-218 346
Årets avskrivningar	<u>-36 391</u>	<u>-36 391</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-291 128	-254 737
Utgående restvärde enligt plan	<u>800 610</u>	<u>837 001</u>
Säkerhetsdörrar	427 525	427 525
Ingående ackumulerade avskrivningar	-74 816	-64 128
Årets avskrivningar	<u>-10 688</u>	<u>-10 688</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 504	-74 816
Utgående restvärde enligt plan	<u>342 021</u>	<u>352 709</u>
Fasadrenovering	2 200 000	2 200 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-73 333	0
Årets avskrivningar	<u>-73 333</u>	<u>-73 333</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-146 666	-73 333
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 053 334</u>	<u>2 126 667</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>6 991 156</u>	<u>7 256 300</u>

Byggnaden skrivs av med 1% per år.
Stamrenovering skrivs av med 2% per år.
Renovering skrivs av med 2% per år.
Balkongrenovering skrivs av med 5% per år.
Fönsterrenovering skrivs av med 3,33% per år.
Säkerhetsdörrar skrivs av med 2,5% per år.
Fasadrenovering skrivs av med 3,33% per år.

NOT NR 5

Inventarier

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Inventarier	252 221	252 221
Ingående ackumulerade avskrivningar	-252 221	-252 221
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Brf Arnulfsgården

Org. nr 717600-3569



9(10)

Kabel-TV	111 963	111 963
Ingående ackumulerade avskrivningar	-111 963	-111 963
Utgående restvärde enligt plan	0	0
Bredband	103 125	103 125
Ingående ackumulerade avskrivningar	-103 125	-103 125
Utgående restvärde enligt plan	0	0
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	0	0

NOT NR 6**Förutbet.kostn./uppl.intäkter**

	2015	2014
Förutbetalda försäkringspremier	74 067	73 275
Övriga förutbetalda kostnader	35 907	7 660
SUMMA	<u>109 974</u>	<u>80 935</u>

NOT NR 7**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Utgående saldo
Belopp vid årets ingång	153 585	20 084	335 522	61 483
Disposition av 2014 års resultat		82 632	-21 149	-61 483
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				-114 014
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>153 585</u>	<u>102 716</u>	<u>314 373</u>	<u>-114 014</u>

NOT NR 8**Skulder kreditinstitut**

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Swedbank	Rörlig	1,093%	900 549
Swedbank	Rörlig	1,093%	1 264 239
Swedbank	Rörlig	1,193%	1 840 136
Swedbank	Rörlig	1,093%	866 676
Swedbank	Rörlig	1,195%	<u>2 090 002</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>6 961 602</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-257 480
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>6 704 122</u>

NOT NR 9

Uppl. kostn./förutb.intäkter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Upplupen räntekostnad	11 250	18 455
Upplupna styrelse- och revisionsarvode	30 200	30 200
Upplupna sociala avgifter	<u>9 426</u>	<u>9 426</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>50 876</u>	<u>58 081</u>

Uppsala 2016-02-17


Johan Olofsson


Karin Bohlin


Henrik Alm


Annie Resare


Ylva Eklund

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 21 februari 2016


Fredrik Tyre