

Årsredovisning 2016

För
Brf Björken



Årsredovisning för
Brf Björken
717600-2728
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

AP ¹⁰ ~~11~~

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Björken, 717600-2728 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Byggnaderna, som uppfördes under åren 1954-1955, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Uppsala Fålhagen 21:4. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Föreningens byggnader utgörs av två-våningshus med 66 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och en bostadsrätt som inte är bostad, från början upplåten till bageri men numera restauranglokal.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3576 kvm.

Lägenhetsfördelning:

30	1 rum och kokvrå/kokskåp
12	2 rum och kök
12	3 rum och kök
12	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, 0,3 % av taxeringsvärdet.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1953.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

1998	Stamrenovering
2010	Fasadrenovering

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Upplands Boservice. Ekonomisk förvaltning har utfört av Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-08-01.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2008-05-09

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet

AP
149

som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2016-05-24) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Benny Wennerstrand	Ordförande
Anneli Petterson	Ledamot
Martin Adolphson	Kassör
Elin Salemark	Suppleant, (sekreterare)
Karin Hassan Jansson	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter

Sven Cahier, ordinarie
Bengt-Åke Dahl, suppleant

Valberedning

Carolin Löfstedt, sammankallande
Marie Skoglund
Jesper Andersson

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2017. Budgeten visar på ett resultat på 145 700 kronor. Minst 152 712 kronor skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt de gamla lägenhetsdörrarna till nya säkerhetsdörrar. Säkerhetsdörrar har även bytts i trapphusen ner till källaren. Kostnaden för dörrarna med låssystem och montering kostade föreningen ca 970 tkr. Hela kostnaden för dörrarna har belastat året resultat vilket har medfört att föreningen har ett negativt resultat för året.

AP
49

Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	106	101
Tillkommande medlemmar	11	20
Avgående medlemmar	-8	-15
Summa	109	106

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 570	2 537	2 532	2 490
Resultat efter finansiella poster, tkr	-576	331	624	-235
Soliditet, %	7	12	9	4
Kassalikviditet, %	183	248	196	120
Underhållsfond, tkr	375	245	115	23
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 733	2 874	2 947	3 014
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	659	678	678	661
Genomsnittlig skuldränta, %	1,53	1,41	1,80	3,10
Taxeringsvärde, tkr	50 904	43 373	43 373	43 373

Boytan har enligt taxeringsbesked 2016 ändrats från 3476 till 3576 kvm vilket påverkar jämförbarhet mellan år 2015 och 2016.

Definitioner av nyckeltal framgår av not 1.

MP
7/12/17

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	221 100	101 359	244 908	493 985	331 458	1 392 809
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			130 119			130 119
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				201 339	-331 458	-130 119
Årets resultat					-575 679	-575 679
Belopp vid årets utgång	221 100	101 359	375 027	695 324	-575 679	817 130

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	695 324
årets resultat	-575 680
Totalt	119 644
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttreunderhåll i ny räkning överförs	
	152 712
	-33 068
Totalt	119 644

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

Handwritten signature

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 570 425	2 537 466
Övriga rörelseintäkter		105 843	5 475
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 676 268	2 542 941
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 516 191	-1 515 488
Övriga externa kostnader		-117 115	-104 103
Personalkostnader	4	-94 880	-77 281
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-372 165	-372 005
Summa rörelsekostnad		-3 100 351	-2 068 877
Rörelseresultat		-424 083	474 064
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86	155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 682	-142 761
Summa finansiella poster		-151 596	-142 606
Resultat efter finansiella poster		-575 679	331 458
Resultat före skatt		-575 679	331 458
Arets resultat		-575 679	331 458

AP
10/12/16

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 462 236	9 817 621
Inventarier, verktyg och installationer	6	85 558	102 338
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 547 794</u>	<u>9 919 959</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseorganisationer	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 548 294</u>	<u>9 920 459</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		32 651	7 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		148 083	78 712
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>180 734</u>	<u>86 553</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 600 189	1 969 726
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>1 600 189</u>	<u>1 969 726</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 780 923</u>	<u>2 056 279</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 329 217</u>	<u>11 976 738</u>

AP
12/11

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		221 100	221 100
Reservfond		101 359	101 359
Fond för yttre underhåll		375 027	244 908
<i>Summa bundet eget kapital</i>		697 486	567 367
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		695 324	493 985
Årets resultat		-575 679	331 458
<i>Summa fritt eget kapital</i>		119 645	825 443
Summa eget kapital		817 131	1 392 810
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 540 500	9 756 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		9 540 500	9 756 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		234 000	234 000
Förskott från kunder		4 100	4 100
Leverantörsskulder		215 720	50 191
Skatteskulder		16 130	-
Övriga skulder		-	1 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		501 636	538 227
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		971 586	827 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 329 217	11 976 738

AP
JP AA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-424 083	474 064
Erhållna räntor	86	155
Erlagda räntor	-151 682	-142 761
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	372 164	372 004
	<u>-203 515</u>	<u>703 462</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-203 515	703 462
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-94 182	-8 745
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	143 659	21 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-154 038	716 072
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-215 500	-252 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-215 500	-252 500
Årets kassaflöde	-369 538	463 572
Likvida medel vid årets början	1 969 727	1 506 154
Likvida medel vid årets slut	1 600 189	1 969 726

Ar
10/11

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2)

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Stammar	50
Tak, fasad och grundförstärkning	33
Markanläggning	10-50
Inventarier	10

AP
30 AP

Not 2 Föreningens intäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyror	43 560	44 371
Garage och p-platser	126 168	122 380
Årsavgifter	2 355 068	2 355 067
Andrahandsuthyrning	7 175	-
Vatten	12 000	12 000
Kravavgift	900	1 200
Överlåtelseavgift	16 668	1 113
Pantsättningsavgift	8 886	1 335
Summa	2 570 425	2 537 466

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	142 076	137 036
Städ	74 473	66 275
Övriga fastighetskostnader	18 112	13 381
Reparationer	144 861	77 194
Reparation byggnad	968 750	89 368
El	75 083	73 671
Fjärrvärme	618 000	611 671
Vatten	102 122	107 127
Sophämtning	86 418	73 872
Fastighetsförsäkring	51 618	50 545
Bredband	97 843	-
Kabel-Tv	28 106	123 581
Fastighetsskatt	108 729	91 767
Summa	2 516 191	1 515 488

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	71 000	60 000
Totala löner och ersättningar	71 000	60 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	23 880	17 281
Övriga kostnader	-	-
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	94 880	77 281

MP
MA

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	15 763 699	15 763 699
	<u>15 763 699</u>	<u>15 763 699</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-5 946 078	-5 590 853
- Årets avskrivning enligt plan	-355 385	-355 225
	<u>-6 301 463</u>	<u>-5 946 078</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	9 462 236	9 817 621

Taxeringsvärde	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	28 826 000	26 477 000
Taxeringsvärde mark:	22 078 000	16 896 000
	<u>50 904 000</u>	<u>43 373 000</u>
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	48 400 000	42 400 000
Lokaler:	2 504 000	973 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	228 469	228 469
Utgående anskaffningsvärde	<u>228 469</u>	<u>228 469</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-126 131	-109 352
- Årets avskrivning enligt plan	-16 780	-16 779
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-142 911</u>	<u>-126 131</u>
Utgående redovisat värde	85 558	102 338

Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2016-12-31	2015-12-31
Insats SBC	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Ar
SMA

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2016-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
<i>Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen</i>					
Nordea	1,38	Rörligt	80 000	3 500 000	3 580 000
Nordea	1,38	Rörligt	80 000	3 500 000	3 580 000
Nordea	1,38	Rörligt	74 000	2 774 500	2 830 000
Totalt			234 000	9 774 500	9 990 000

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	13 372 000	13 372 000
Summa ställda säkerheter	13 372 000	13 372 000

Eventalförpliktelser

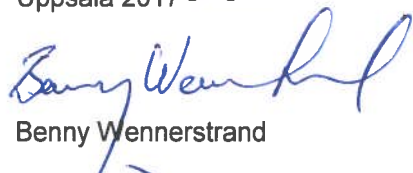
Inga

Inga

MP
1/11

Underskrifter

Uppsala 2017 -03-27



Benny Wennerstrand



Martin Adolphson



Anneli Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 -04-21



Sven Cahier

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstkatten. Se insatshöjning.
Kortfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.