

Årsredovisning 2017

För
Brf Björken

Årsredovisning för

Brf Björken

717600-2728

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

SO
AA
Q
AP

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Björken, 717600-2728 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. 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 3 576 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

41
D
AP

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 (2017-05-30) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Benny Wennerstrand	Ordförande	t.o.m. 170530
Olle Larsson	Ordförande	fr.o.m. 170531
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
Lars-Åke Dahl, suppleant

Valberedning
Carolin Löfstedt, sammankallande
Marie Skoglund
Jesper Andersson

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 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

Årsavgiften höjdes med 2 % per 2018-01-01. Budgeten visar på ett resultat på - 4 727 700 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.


M
P

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Häcken har kapats för föryngring.

Två vattenskador har vi haft:

- Hus 17, tackläcka desvärre

- På resturangen, ett rör i väggen

Båda skadorna är åtgärdade.

Hösten la styrelsen ner mycket jobb på hitta rätt leverantör för pågående fönsterbyten.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	106	103
Tillkommande medlemmar	9	11
Avgående medlemmar	-16	-8
Summa	99	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 fyra lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 550	2 570	2 537	2 532
Resultat efter finansiella poster, tkr	238	-576	331	624
Soliditet, %	9	7	12	9
Kassalikviditet, %	223	183	248	196
Underhållsfond, tkr	528	375	245	115
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 668	2 812	2 874	2 947
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	659	678	678	678
Genomsnittlig skuldränta, %	1,21	1,53	1,41	1,80
Taxeringsvärde, tkr	50 904	50 904	43 373	43 373

Boytan har enligt taxeringsbesked 2016 ändrats från 3 476 till 3 576 kvm vilket påverkar jämförbarhet mellan år 2015 och 2016.

Definitioner av nyckeltal framgår av not 1.

Handwritten initials:
M
D
MP

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	375 027	695 324	-575 679	817 130
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			152 712			152 712
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-728 392	575 679	-152 713
Årets resultat					238 352	238 352
Belopp vid årets utgång	221 100	101 359	527 739	-33 068	238 352	1 055 481

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-33 068
årets resultat	238 352
Totalt	205 284
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttreunderhåll i ny räkning överförs	
	175 000
	30 284
Totalt	205 284

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

[Handwritten signature]

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 550 291	2 569 525
Övriga rörelseintäkter		1 474	106 743
Summa rörelseintäkter		2 551 765	2 676 268
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 504 774	-2 516 191
Övriga externa kostnader		-225 774	-117 115
Personalkostnader	4	-93 717	-94 880
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-372 165	-372 165
Summa rörelsekostnad		-2 196 430	-3 100 351
Rörelseresultat		355 335	-424 083
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 983	-151 682
Summa finansiella poster		-116 983	-151 596
Resultat efter finansiella poster		238 352	-575 679
Resultat före skatt		238 352	-575 679
Årets resultat		238 352	-575 679


 #4

 AP

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 106 851	9 462 236
Inventarier, verktyg och installationer	6	68 778	85 558
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 175 629	9 547 794
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseorganisationer	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 176 129	9 548 294
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 451	-
Övriga fordringar		14 809	32 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 693	148 083
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		113 953	180 734
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 034 866	1 600 189
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 034 866	1 600 189
Summa omsättningstillgångar		2 148 819	1 780 923
SUMMA TILLGÅNGAR		11 324 948	11 329 217

RP

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
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		527 739	375 027
<i>Summa bundet eget kapital</i>		850 198	697 486
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-33 068	695 324
Årets resultat		238 352	-575 679
<i>Summa fritt eget kapital</i>		205 284	119 645
Summa eget kapital		1 055 482	817 131
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 306 500	9 540 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		9 306 500	9 540 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		234 000	234 000
Förskott från kunder		4 100	4 100
Leverantörsskulder		345 469	215 720
Skatteskulder		26 944	16 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		352 453	501 636
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		962 966	971 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 324 948	11 329 217

MP

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	355 335	-424 083
Erhållna räntor	-	86
Erlagda räntor	-116 983	-151 682
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	372 164	372 165
	<u>610 516</u>	<u>-203 514</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	610 516	-203 514
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	66 782	-94 182
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-8 620	143 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten	668 678	-154 037
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-234 000	-215 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-234 000	-215 500
Årets kassaflöde	434 678	-369 537
Likvida medel vid årets början	1 600 188	1 969 726
Likvida medel vid årets slut	2 034 866	1 600 189



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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

SO
H
D
AP

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyror	48 120	43 560
Garage och p-platser	118 606	126 168
Årsavgifter	2 355 068	2 355 068
Andrahandsuthyrning	12 689	7 175
Vatten	12 000	12 000
Kravavgift	540	900
Överlåtelseavgift	3 360	16 668
Pantsättningsavgift	448	8 886
Summa	2 550 831	2 570 425

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	147 128	142 076
Städ	76 716	74 473
Övriga fastighetskostnader	22 950	18 112
Reparationer	68 053	144 861
Reparation byggnad	-	968 750
Serviceavtal	3 325	-
El	84 811	75 083
Fjärrvärme	619 457	618 000
Vatten	100 004	102 122
Sophämtning	85 998	86 418
Fastighetsförsäkring	54 738	51 618
Bredband	98 119	97 843
Kabel-Tv	31 645	28 106
Fastighetsskatt	111 830	108 729
Summa	1 504 774	2 516 191

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	72 000	71 000
Totala löner och ersättningar	72 000	71 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	21 717	23 880
Övriga kostnader	-	-
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	93 717	94 880

MP

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-6 301 463	-5 946 078
- Årets avskrivning enligt plan	-355 385	-355 385
	<u>-6 656 848</u>	<u>-6 301 463</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	9 106 851	9 462 236

Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	28 826 000	28 826 000
Taxeringsvärde mark:	22 078 000	22 078 000
	<u>50 904 000</u>	<u>50 904 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	48 400 000	48 400 000
Lokaler:	2 504 000	2 504 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
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	-142 911	-126 131
- Årets avskrivning enligt plan	-16 780	-16 780
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-159 691</u>	<u>-142 911</u>
Utgående redovisat värde	68 778	85 558

Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2017-12-31	2016-12-31
Insats SBC	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500






Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enl. låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen</i>					
Nordea		Rörligt			3 500 000
Nordea		Rörligt			3 500 000
Nordea		Rörligt			2 774 500
Nordea 79050	1,40	2022-05-11	117 000	4 770 250	-
Nordea 79069	0,54	Rörligt	117 000	4 770 250	-
Totalt			234 000	9 540 500	9 774 500

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	13 372 000	13 372 000
Summa ställda säkerheter	13 372 000	13 372 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen genomför fönsterbyte under 2018






Underskrifter

Uppsala 2018 -05-23



Olle Larsson



Annelie Petterson



Martin Adolphson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 -05-18.



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 reavinstskatten. 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.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKEN

Uppsala

-

717600-2728

2018-05-18

-

Revisorn

Årsmötet

BRF Björken

Uppsala

Revisionsberättelse BRF Björken Uppsala 2017 01 01 — 2017 12 31

Undertecknad, av årsmötet vald till revisor, ber att få överlämna följande revisionsberättelse över verksamhetsåret 2017.

Revisionen har skett enligt god revisionsbedömning.

Jag har granskat styrelsens förvaltningsberättelse, protokoll, bokföringen med verifikat samt noteringar om försäljningar.

Jag inte funnit något att anmärka mot.

Efter fullföljd revision föreslår jag årsmötet:

- att fastställa den av mig påskrivna balansräkningen omfattande en balans om 11 324 948,37 SEK, (11 329 217,00 SEK).
- att i enlighet med styrelsens förslag disponera årets resultat 238 051,84 SEK (-575 679,28 SEK),
- att bevilja styrelsen för verksamhetsåret full och tacksam ansvarsfrihet.

Uppsala dag som ovan



Sven Cahier

BRF Björken Uppsala

Prisutveckling SEK/m²

