

Årsredovisning för
Brf Uppsalahus nr 1

717600-6133

Räkenskapsåret
2016-09-01 - 2017-08-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Uppsalahus nr 1, 717600-6133 får härmed avge årsredovisning för 2016-09-01 - 2017-08-31. 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

Fastigheten ligger i Uppsala kommun, stadsdel Fålhagen och har beteckningen Fålhagen 14:5.

På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 44 lägenheter samt 2 lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Till byggnaden hör också 7 st garageplatser och 15 st parkeringsplatser. Föreningen har även en fristående komplementbyggnad för att källsortera avfall.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Vardia.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 3 044 kvm, varav 2 954 kvm utgör lägenhetsyta och 90 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

4	1 rum och kokvrå
32	2 rum och kök
4	4 rum och kök
4	5 rum och kök

Fastighetens tekniska status

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

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1950.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Installation av fjärrvärme	1971
Fasad och balkongrenovering	1990
Stamrenovering	1999
Nya elcentraler	2000
Takrenovering	2008
Fönsterbyten	2008

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av UBC.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-04-13.

Föreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet 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. Styrelsen har möjlighet att ta ut avgift vid andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen 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 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2016-11-21) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Jansson	Ledamot	
Torsten Livion	Ledamot	
Vivi-Ann Hansson	Ledamot	
Malin Madsen	Ledamot	
Anna Möller	Ledamot	
Lisa Mattsson	Suppleant	
Jörgen Westlander	Suppleant	
Emelie Widegren	Suppleant	T.o.m. 2017-06-01

- 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 10 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter

Tomas Thorsbrink, Vernova AB

Valberedning

Hannah Nilsson
Christine Kihlström

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016/2017.

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

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2017/2018. Budgeten visar på ett resultat på - 4 613 000 kronor varav minst 120 495 kr skall avsättas till fond för yttre underhåll enligt stadgarna.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under räkenskapsåret har 5 lägenheter överlåtits genom köp och 1 lägenhet genom arv. Det innebär en omsättning på knappt 14 %. Det är en ökning i förhållande till föregående räkenskapsår, då omsättningen var ca 9 %.
- Genomsnittspriset per kvadratmeter för de 2-rumslägenheter som såldes var 38 793 kr. Motsvarande värde för föregående räkenskapsår var 37 293 kr.
- Vid räkenskapsårets slut var 2 lägenheter upplåtna i andrahand. Det utgör 4,5 % av föreningens lägenheter. Två andrahandsupplåtelse har upphört under räkenskapsåret, och dessa bostadsrätter har sålts.
- Ett lån om 3,952 tkr har satts om till en fast ränta om 1,60 %, bindningstid till år 2022. De tidigare lånevillkoren innebar en ränta om 3,90 %.
- Fortsatt arbete med fasad- och balkongreoveringen. Bygglovets har överklagats till mark- och miljödomstolen, som dömde till föreningens fördel. Bygglovets har vunnit laga kraft.
- Utredning av möjligheten att genomföra entreprenaden på villkoren i kontraktet med Erlandsson Bygg från våren 2015.
- Utrett möjligheten att byta ut lägenhetsdörrarna mot säkerhetsdörrar, och kommit fram till att det enligt stadgarna inte går att göra utan att det ingår i en större reovering. Föreningen kan lämpligen ta upp projektet efter fasad- och balkongreoveringen.
- Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB beror de återkommande översvämningarna i undercentralen på att bräddavloppet i dagvattenbrunnen på förgårdsmarken är kopplat till spillvattenledningen. Detta är inte tillåtet, och styrelsen utreder möjligheten att plugga igen bräddavloppet.
- Hyresförhandlingar har genomförts med hyresgästen i norra lokalen, med anledning av att verksamheten kräver investeringar i en ventilationsanläggning för att få godkänt i den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK).
- Uppsala kommun har infört parkeringsavgifter för kantstensparkering på Torkelsgatan och en stor del av övriga Fålhagen. Föreningen har haft skriftväxling med Uppsala kommuns gatu- och samhällsmiljönämnd, för att trycka på om att det behövs boendeparkering i vårt område.

Medlemsinformation

	2017-08-31	2016-08-31
Vid räkenskapsårets början	62	64
Tillkommande medlemmar	13	7
Avgående medlemmar	-12	-9
Summa	63	62

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.

Flerårsöversikt

	2017-08-31	2016-08-31	2015-08-31	2014-08-31
Nettoomsättning, tkr	1 839	1 837	1 818	1 786
Resultat efter finansiella poster, tkr	296	287	-35	220
Soliditet, %	17	15	13	13
Kassalikviditet, %	949	876	752	694
Underhållsfond, tkr	1 126	839	729	517
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 104,8	3 154,8	3 208,5	3 262,1
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	571	571	566	555
Genomsnittlig skuldränta, %	2,4	2,8	3,0	3,3
Taxeringsvärde, tkr	40 165	40 165	36 657	36 657

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	60 000	839 286	512 326	286 769	1 698 381
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		286 769			286 769
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-286 769	-286 769
Årets resultat				296 183	296 183
Belopp vid årets utgång	60 000	1 126 055	512 326	296 183	1 994 564

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	512 326
årets resultat	296 182
Totalt	<u>808 508</u>
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	
	296 183
	<u>512 325</u>
Totalt	808 508

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>	<i>2015-09-01- 2016-08-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 838 552	1 836 595
Övriga rörelseintäkter		-	450
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 838 552	1 837 045
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-821 125	-787 057
Övriga externa kostnader		-83 088	-74 527
Personalkostnader	4	-42 031	-38 730
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-375 830	-388 264
Summa rörelsekostnad		-1 322 074	-1 288 578
Rörelseresultat		516 478	548 467
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 312	-261 761
Summa finansiella poster		-220 295	-261 698
Resultat efter finansiella poster		296 183	286 769
Resultat före skatt		296 183	286 769
Årets resultat		296 183	286 769

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-08-31</i>	<i>2016-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 154 416	7 520 310
Inventarier, verktyg och installationer	6	30 054	39 990
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		7 184 470	7 560 300
Summa anläggningstillgångar		7 184 470	7 560 300
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 535	5 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 885	38 117
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		46 420	43 635
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 227 329	3 680 510
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 227 329	3 680 510
Summa omsättningstillgångar		4 273 749	3 724 145
SUMMA TILLGÅNGAR		11 458 219	11 284 445

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-08-31</i>	<i>2016-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 000	60 000
Fond för yttre underhåll		1 126 055	839 286
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 186 055	899 286
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		512 325	512 326
Årets resultat		296 183	286 769
<i>Summa fritt eget kapital</i>		808 508	799 095
Summa eget kapital		1 994 563	1 698 381
<i>Långfristiga skulder</i>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 013 290	9 160 998
<i>Summa långfristiga skulder</i>		9 013 290	9 160 998
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		158 388	158 388
Leverantörsskulder		46 910	42 527
Skatteskulder		3 320	1 252
Övriga skulder		-	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		241 748	222 839
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		450 366	425 066
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 458 219	11 284 445

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>	<i>2015-09-01- 2016-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	516 478	548 467
Erhållna räntor	17	63
Erlagda räntor	-220 312	-261 761
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	375 830	388 264
	<hr/> 672 013	<hr/> 675 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	672 013	675 033
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-2 785	7 220
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	25 299	-6 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten	694 527	675 745
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-	-32 658
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-32 658
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-147 708	-158 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-147 708	-158 388
Årets kassaflöde	546 819	484 699
Likvida medel vid årets början	3 680 510	3 195 810
Likvida medel vid årets slut	4 227 329	3 680 509

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
Stamreovering	40
Grundisolering	25
Markarbeten	10
Fönsterreovering	30
Takreovering	40
Inventarier	5
Bredband	10

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>	<i>2015-09-01- 2016-08-31</i>
Hyror	80 448	81 984
Garage och p-platser	67 434	63 840
Årsavgifter	1 687 730	1 687 831
Kravavgift	60	60
Avgift rep.fond rökkanaler	2 880	2 880
Summa	1 838 552	1 836 595

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Fastighetsskötsel	82 584	81 037
Städ	54 686	31 185
Övriga fastighetskostnader	1 750	875
Reparationer	14 214	28 254
Reparation byggnad	-	45 400
El	42 695	37 661
Fjärrvärme	372 794	366 483
Vatten	60 017	49 260
Sophämtning	31 386	31 819
Fastighetsförsäkring	35 403	39 605
Bredband	47 808	-
Kabel-TV	16 277	16 035
Fastighetsskatt	61 511	59 443
Summa	821 125	787 057

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Arvoden och andra ersättningar:	33 000	31 240
Totala löner och ersättningar	33 000	31 240
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 031	7 490
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	42 031	38 730

Not 5 Byggnader och mark

	2017-08-31	2016-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	13 780 357	13 780 357
	13 780 357	13 780 357
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-6 260 047	-5 896 432
- Årets avskrivning enligt plan	-365 895	-363 615
	-6 625 942	-6 260 047
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	7 154 415	7 520 310

Taxeringsvärde	2017-08-31	2016-08-31
<i>Fastighetsbeteckning Fålhagen 14:5</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	22 565 000	22 565 000
Taxeringsvärde mark:	17 600 000	17 600 000
	<u>40 165 000</u>	<u>40 165 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	39 800 000	39 800 000
Lokaler:	365 000	365 000
	<u>40 165 000</u>	<u>40 165 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-08-31	2016-08-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	329 842	297 184
- Nyanskaffningar	-	32 658
Utgående anskaffningsvärde	<u>329 842</u>	<u>329 842</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
- Vid årets början	-289 852	-265 203
- Årets avskrivning enligt plan	-9 936	-24 649
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-299 788</u>	<u>-289 852</u>
Utgående redovisat värde	30 054	39 990

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta%	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 17/18 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-08-31	Lånebelopp 2016-08-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Stadshypotek	1,65	Rörligt	19 668	1 897 962	1 917 630
Länsförsäkringar Hypotek	2,13	2025-03-30	74 640	3 337 636	3 412 276
Länsförsäkringar Hypotek	-	-	-	-	3 989 480
Nordea Hypotek	1,60	2022-03-11	64 080	3 936 080	-
Totalt			158 388	9 171 678	9 319 386

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsinteckning	10 392 000	10 392 000
Summa ställda säkerheter	10 392 000	10 392 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har konstaterat att entreprenadkontraktet med Erlandsson Bygg inte gäller längre, och Erlandsson Bygg är inte intresserade av att omförhandla villkoren. En ny upphandling behöver genomföras under kommande verksamhetsår.

Sandras Hår har sagt upp sitt hyresavtal med föreningen. Hyresavtal för norra lokalen har tecknats med Hårstudion.

Underskrifter

Uppsala 2017- -

Anna Möller

Torsten Livion

Vivi-Ann Hansson

Anders Jansson

Malin Madsen

Min revisionsberättelse har lämnats 2017- -

Tomas Thorsbrink, Vernova AB