

Årsredovisning
för
Brf Ekebydalen Uppsala

769602-2933

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Ekebydalen Uppsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-01-19.

Föreningens fastighet, Flogsta 52:1 bygdes 1998 av NCC och belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 11 st flerbostadshus i två våningar med total 44 lägenheter

Lägenhetsfördelning:

10 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök
22 st 4 rum och kök
8 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 3 788,6 km

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Fastigheten har åsatts värdeår 1998

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 743 835 (832 625) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-04-07 bestått av:

Ordinarie	Eva Grass Göran Hammarbäck Sven Alfonsson Eva Forsman Åsa Stenbäck	Ordf.
Suppleanter	Anna Clemensson Liv Jonare	
Revisorer		
Ordinarie	Niklas Feiff Helena Hillström	extern revisor intern revisor
Suppleant	Sture Bollmark	intern
Valberedning	Eva Åkerlind Sara Nystedt	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av PD Miljöservice.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts löpande (*intervall minst vart tredje år enligt föreningens stadgar.*)

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats i december 2009. (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fyra informationsblad har gått ut till medlemmarna under 2016.

Tre olika **medlemsaktiviteter** har anordnats under året.

Den 21 maj var det gemensam **trädgårdsdag** då många medlemmar hjälptes åt att rensa i buskarna och städa på gården. Föreningen bjöd på grillad korv och dryck. Det blev även tillfälle att städa i föreningsförrådet. Bland annat kunde en hel del gammalt räkenskapsmaterial och annan dokumentation rensas ut för att ge plats åt nytt.

Den 3 september blev det gemensam traditionell **höstfest med knyt** ute på gården.

Den 10 december anordnades **luciamingel** på gården med glögg, lussekatter och pepparkakor, dock med betydligt färre deltagare än förra året.

I början av året genomfördes det planerade **termostatbytet** i hus 114 - 120.

Utvärderingen av åtgärden pågår fortfarande och kan slutföras i början av 2017.

Styrelsen har under året påbörjat en utredning om möjligheten till **installation av solceller** på några av föreningens hustak, Tanken är att den producerade elen ska täcka kostnaderna för den elförbrukning som föreningen har för gemensamma behov t ex motorvärmare, undercentral och utomhusbelysning.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes under året.

En första mätning gjordes i januari. Det visade sig dock att mätningen inte kunde slutföras då det fanns en del brister i ventilationssystemet som behövde åtgärdas i några lägenheter.

Efter en ombesiktning senare under året kunde ett godkänt protokoll skickas in till Uppsala kommun.

Föreningen har under året haft ett antal outhyrda p-platser. Styrelsen har beslutat att upplåta en av dem som en extra **gästparkeringsplats**.

Det lilla lekhuset på gården har renoverats. Det var slitet och fick anmärkningar vid den säkerhetsbesiktning som gjordes 2015.

På årsmötet 2016 presenterades en motion om **laddningsuttag för elbilar**.

Styrelsen fick i uppdrag att utreda frågan och har kommit fram till att det relativt enkelt skulle gå att installera laddningsuttag om någon medlem skulle vilja ha möjlighet att ladda en el-bil i föreningen. Information om detta finns i föreningens digitala arkiv.

En vattenskada i ett badrum i en av lägenheterna i föreningen åtgärdades under året.

I september genomförde styrelsen ett antal **besiktningrundor både för utomhusmiljön och för inomhusmiljön**.

En av punkterna för inomhusbesiktningen var att se till att alla medlemmar har fungerande brandvarnare. Utomhusbesiktningen ledde till ett antal åtgärder såsom borttagning av olämpligt planterade mindre träd, utjämning av uppstickande brunnslock och en extrarensning av igenproppade stuprör.

Under året har styrelsen haft kontakt med Kronofogdemyndigheten angående en **övergiven bil** som lämnats på en av föreningens gästparkeringsplatser. Efter ett antal månader kunde bilen forslas bort.

Medlemsinformation

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat(0) st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade 70 medlemmar vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2017 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	2 942	2 940	2 945	2 936
Resultat efter finansiella poster (tkr)	462	149	578	379
Soliditet (%)	52,6	51,8	50,2	49,3
Kassalikviditet (%)	185,2	85,4	187,0	66,7
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	305	305	305	305
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 446	2 141	1 836	1 531
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	742	742	742	742
Lån kronor per kvm yta	5 470	5 543	5 900	5 973

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtels e- avgifter	Fond Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	15 680 314	700 000	2 141 132	4 454 843	148 878	23 125 167
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			305 000	-305 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0			
Balanseras i ny räkning				148 878	-148 878	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					461 629	
Belopp vid årets utgång	15 680 314	700 000	2 446 132	4 298 721	461 629	23 586 796

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 298 721
årets vinst	461 629
	4 760 350

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	305 000
i ny räkning överföres	4 455 350
	4 760 350

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 941 744	2 939 535
Övriga rörelseintäkter		12 509	9 721
Summa rörelseintäkter		2 954 253	2 949 256
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 271 767	-1 360 320
Övriga externa kostnader	5	-95 186	-106 262
Personalkostnader	6	-111 934	-109 930
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-646 343	-432 793
Summa rörelsekostnader		-2 125 230	-2 009 305
Rörelseresultat		829 023	939 951
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-367 403	-791 483
Summa finansiella poster		-367 394	-791 073
Resultat efter finansiella poster		461 629	148 878
Resultat före skatt		461 629	148 878
Årets resultat		461 629	148 878

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	43 316 368	43 962 711
Summa materiella anläggningstillgångar		43 316 368	43 962 711
Summa anläggningstillgångar		43 316 368	43 962 711
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 324 530	432 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 775	58 792
Summa kortfristiga fordringar		1 390 305	491 669
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		168 931	168 931
Summa kassa och bank		168 931	168 931
Summa omsättningstillgångar		1 559 236	660 600
SUMMA TILLGÅNGAR		44 875 604	44 623 311

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 380 314	16 380 314
Yttre reparationsfond		2 446 132	2 141 132
Summa bundet eget kapital		18 826 446	18 521 446
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 298 721	4 454 843
Årets resultat		461 629	148 878
Summa fritt eget kapital		4 760 350	4 603 721
Summa eget kapital		23 586 796	23 125 167
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	20 446 843	20 724 363
Summa långfristiga skulder		20 446 843	20 724 363
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	277 520	277 520
Leverantörsskulder		138 384	135 070
Skatteskulder		4 257	3 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	421 804	357 734
Summa kortfristiga skulder		841 965	773 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 875 604	44 623 311

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1998.

(hyreshus)

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2016 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 743 835 (832 625) kronor.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader

100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter garage och p-platser	149 455	148 800
Årsavgifter bostäder	2 810 928	2 810 928
Hysesbortfall ./.	-18 639	-20 193
Gemensamhetslokal	1 140	250
Övriga ersättningar och intäkter	720	350
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 437	3 339
Köpeskilling avyttring avsågd lägenhet	6 212	5 782
	2 954 253	2 949 256

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	88 651	188 270
Planerat underhåll	27 328	34 943
	115 979	223 213

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	209 875	206 002
Obligatorisk ventilationskontroll	72 714	0
Besiktning / Serviceavtal	5 690	63 240
Yttre skötsel / Snöröjning	1 946	41 360
Fastighetsel	50 337	47 316
Uppvärmning	480 001	502 323
Vatten	105 001	97 882
Sophämtning	50 033	47 629
Fastighetsförsäkring	46 226	53 162
Självrisk/reparation försäkringsskador	27 049	-26 584
Kabel-TV / Internet	51 124	50 086
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	55 792	54 691
	1 155 788	1 137 107

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	17 633	28 220
Revisionsarvode	10 000	10 200
Förvaltningsarvode	61 436	58 904
Övriga externa tjänster/kostnader	6 117	8 938
	95 186	106 262

Not 6 Personal kostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	89 600	89 001
Lagstadgade sociala avgifter	22 334	20 929
	111 934	109 930

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	43 091 675	43 091 675
Mark	8 040 825	8 040 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 132 500	51 132 500
Ingående avskrivningar	-7 169 789	-6 736 996
Årets avskrivningar	-646 343	-432 793
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 816 132	-7 169 789
Utgående redovisat värde	43 316 368	43 962 711
Taxeringsvärden byggnader	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärden mark	14 800 000	14 800 000
	53 800 000	53 800 000
Bokfört värde byggnader	35 275 543	35 921 886
Bokfört värde mark	8 040 825	8 040 825
	43 316 368	43 962 711

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	4 260	3 053
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 320 270	429 824
	1 324 530	432 877

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	1,80	2021-12-28	4 571 653	4 758 173
SEB	1,86	2018-12-28	2 890 750	2 981 750
SEB	1,35	2017-12-28	6 630 980	6 630 980
SEB	2,02	2019-12-28	6 630 980	6 630 980
			20 724 363	21 001 883
Kortfristig del av långfristig skuld			-277 520	-277 520

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 336 763 kronor.

Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Företagsinteckningar	35 500 000	35 500 000
	35 500 000	35 500 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	89 602	89 000
Upplupna sociala avgifter	27 963	27 963
Upplupna räntekostnader	5 096	47 253
Förskottsbetalda hyror och avgifter	221 567	128 221
Upplupna uppvärmningskostnader	61 056	50 800
Upplupna elavgifter	5 672	4 748
Upplupna reparationer och underhåll	1 098	0
Beräknat arvode för revision	9 750	9 750
	421 804	357 735

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inget

Uppsala den



Eva Grass



Eva Forsman



Sven Alfonsson




Göran Hammarbäck



Åsa Stenbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats . 5 april 2017



Niklas Feiff
Revisor
(Auktoriserad)



Helena Hillström
Revisor
(Intern)