allabrf.se

Årsredovisning för

Brf In Sundusum

716422-3344

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf In Sundusum, 716422-3344 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

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

Byggnaden som uppfördes år 1988, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Sunnersta 156:6.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Föreningens byggnad utgörs av ett tvåvåningshus med 20 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 2 med hyresrätt. Till byggnaden hör också 5 st bilplatser i garage samt en byggnad för cyklar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1612 kvm.

Lägenhetsfördelning:

6	2 rum och kök
10	3 rum och kök
4	4 rum och kök
2	uthyrningslägenheter om 1 rum och kokvrå

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med belopp som anges i underhållsplan.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1988.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar

2014	Installation av nya garageportar
2014	Ommålning garage
2014	Ommålning suterängtak

Fastighetsförvaltning

Föreningens fastighetsskötsel har utförts av vice värd.
Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

Föreningsfrågor

Stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-09-21.

Andrahanduthyrning
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.

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 Visma Services AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med minst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Rainer Nylund	Ordförande
Kurt Eriksson	Ledamot
Bernt Nilsson	Ledamot
Ulla-Britt Karlsson	Ledamot
Per-Olof Leijon	Ledamot
Catarina Ehrenstråle	Suppleant
Margareta Olsson	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 11 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter
Niklas Feiff, Feiff Revision och Redovisning AB

Valberedning
Bengt Söderlind
Inga Eriksson

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015.

Fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 243 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Lån
Ett lån med rörlig ränta har omsatts till betydligt lägre räntesats. Årets totala räntekostnader har minskat med ca 114 000 kr jmf föregående år.

Ekonomisk förvaltning
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

En rymligare infart till fastigheten har anlagts i samband med nybyggnation av granntomten.

Nytt staket längs del av fastighetsgränsen har satts upp och bekostats av grannfastigheterna.

Installation av energibesparande belysning i suterängkorridoren.

Styrelsen har inhämtat offerter och arbetat fram alternativ på åtgärder för hissarna. Vidare har styrelsen genomfört ett informationsmöte med bostadsrättsföreningens medlemmar för att presentera och diskutera åtgärder för hissarna. På mötet informerades även betydelsen av att amortera för att minska låneskulden och skapa utrymme att låna mer på fastigheten i framtiden när andra större renoveringar/underhåll måste genomföras.

Styrelsen har varit delaktig i protestlista mot förslag på indragning av busslinje i Sunnersta.

Julgranen har traditionsenligt tänts den 1:a advent.

Surströmming fest och luciafirande har skett med god uppslutning.

Många medlemmar har efter förmåga och intresse deltagit i arbetsdagar för skötsel av utemiljön. Styrelsen uttalar sitt tack till alla som på detta sätt bidragit!

Fastighetsskötseln (snöröjning,sandning,sandupptagning) har vintertid utförts av Holktis Bygg o Fastighetsservice.

Städningen har Städservice i Uppsala gjort.

Medlemsinformation

	2015-12-31	*2014-12-31*
Vid räkenskapsårets början	26	25
Tillkommande medlemmar	-	1
Avgående medlemmar	-1	
Summa	**25**	**26**

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

	2015-12-31	*2014-12-31*	*2013-12-31*	*2012-12-31*
Nettoomsättning, tkr	1 300	1 299	1 285	1 320
Resultat efter finansiella poster, tkr	202	-44	102	-118
Soliditet, %	28	27	28	29
Kassalikviditet, %	661	476	341	291
Underhållsfond, tkr	1 164	1 094	1 049	1 329
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 951	7 982	7 635	7 666
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	744	744	744	757
Genomsnittlig skuldränta, %	2,84	3,80	4,00	4,00
Taxeringsvärde, tkr	17 896	17 896	17 896	9 761

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
balanserat resultat	1 742 330
årets resultat	201 755
Totalt	1 944 085
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
reserveras till fond för yttre underhåll	271 000
i ny räkning överförs	1 673 085
Totalt	1 944 085

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-01-01-2015-12-31*	*2014-01-01-2014-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	1 300 092	1 299 072
Summa rörelseintäkter		1 300 092	1 299 072
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*3*	-548 638	-693 743
Övriga externa kostnader		-65 899	-54 961
Personalkostnader	*4*	-7 000	-6 000
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*5,6*	-114 507	-114 480
Summa rörelsekostnad		-736 044	-869 184
Rörelseresultat		564 048	429 888
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 794	5 638
Räntekostnader och liknande resultatposter		-365 087	-479 428
Summa finansiella poster		-362 293	-473 790
Resultat efter finansiella poster		201 755	-43 902
Resultat före skatt		201 755	-43 902
Årets resultat		201 755	-43 902

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	16 136 565	16 242 966
Inventarier, verktyg och installationer	*6*	41 359	49 465
Summa materiella anläggningstillgångar		16 177 924	16 292 431
Summa anläggningstillgångar		16 177 924	16 292 431
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 906	3 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 025	10 966
Summa kortfristiga fordringar		13 931	14 411
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 014 150	1 827 356
Summa Kassa och bank		2 014 150	1 827 356
Summa omsättningstillgångar		2 028 081	1 841 767
SUMMA TILLGÅNGAR		18 206 005	18 134 198

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*7*		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 025 000	2 025 000
Fond för yttre underhåll		1 163 579	1 093 579
Summa bundet eget kapital		3 188 579	3 118 579
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 742 330	1 856 233
Årets resultat		201 755	-43 902
Summa fritt eget kapital		1 944 085	1 812 331
Summa eget kapital		5 132 664	4 930 910
Avsättningar			
Övriga avsättningar		40 816	40 816
Summa avsättningar		40 816	40 816
Långfristiga skulder	*8*		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 816 376	12 866 376
Övriga skulder		-50 000	-50 000
Summa långfristiga skulder		12 766 376	12 816 376
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*8*	50 000	50 000
Leverantörsskulder		52 132	44 917
Övriga skulder		-	1 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		164 017	249 379
Summa kortfristiga skulder		266 149	346 096
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 206 005	18 134 198

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Fastighetinteckningar	17 996 000	17 996 000
Summa ställda säkerheter	**17 996 000**	**17 996 000**

Ansvarsförbindelser

	Inga	*Inga*

Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

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

Soliditet är definitionen på eget kapital delat med summa tillgångar och är således inget bra nyckeltal för en bostadsrättsförening. Detta beroende på att i det egna kapitalet ingår medlemmarnas insatser som i sin tur är kopplade till det bokförda fastighetsvärdet (Borättupplysningen Skåne).

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.

Anläggningstillgångar	*År*
Byggnad	100
Markanläggningar	20-30
Inventarier	5-15

Not 2 Föreningens intäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	*2014-01-01- 2014-12-31*
Hyror	72 000	71 400
Garage och p-platser	28 200	27 900
Årsavgifter	1 199 772	1 199 772
Kravavgift	120	-
Summa	**1 300 092**	**1 299 072**

Not 3 Fastighetskostnader

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Städ	39 600	21 467
Hissbesiktning	2 663	2 550
Övriga fastighetskostnader	67 909	104 514
Reparationer	15 332	39 938
Reparation hissar	60 887	101 592
Reparation byggnad	2 930	75 500
El	77 462	82 125
Fjärrvärme	185 217	166 450
Vatten	36 231	35 453
Sophämtning	16 982	21 447
Fastighetsförsäkring	16 080	15 933
Fastighetsskatt	27 345	26 774
Summa	**548 638**	**693 743**

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättnignar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Arvoden och andra ersättningar:	7 000	6 000
Totala löner och ersättningar	7 000	6 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-	-
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	**7 000**	**6 000**

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	*2014-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	18 191 427	18 191 427
	18 191 427	18 191 427
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 948 461	-1 842 089
- Årets avskrivning enligt plan	-106 401	-106 372
	-2 054 862	-1 948 461
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	**16 136 565**	**16 242 966**

Taxeringsvärde	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Fastighetsbeteckningar		
Taxeringsvärde byggnad:	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärde mark:	4 696 000	4 696 000
	17 896 000	17 896 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	17 896 000	17 896 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	*2014-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	151 595	151 595
- Utrangeringar	-12 245	
Utgående anskaffningsvärde	139 350	151 595
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-102 130	-94 022
- Avgår ingående avskrivningar utrangeringar	12 245	
- Årets avskrivning enligt plan	-8 106	-8 108
Utgående avskrivningar enligt plan	-97 991	-102 130
Utgående redovisat värde	**41 359**	**49 465**

Not 7 Eget kapital

	Medlems-insatser	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Totalt*
Årets förändringar av eget kapital					
Belopp vid årets ingång	2 025 000	1 093 579	1 856 233	-43 902	4 930 909
Resultatdisposition enl. föreningsstämman					
Reservering till fond för yttre underhåll		70 000			70 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			-113 902	43 902	-70 000
Årets resultat				201 755	201 755
Belopp vid årets utgång	**2 025 000**	**1 163 579**	**1 742 331**	**201 755**	**5 132 664**

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2015-12-31	*Lånets omsättnings-dag*	*Amorteringar år 2016 enl låneavtal*	*Lånebelopp 2015-12-31*	*Lånebelopp 2014-12-31*
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen					
Swedbank	0,88	Rörligt	50 000	3 823 684	3 873 684
Swedbank	2,50	2019-09-25	-	4 492 692	4 492 692
Swedbank	4,50	2017-04-04	-	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2,48	2019-09-25	-	2 000 000	2 000 000
Totalt			**50 000**	**12 816 376**	**12 866 376**
Kortfristig del av långfristig skuld				50 000	50 000

Underskrifter

Uppsala 2016 - 03 - 21

Rainer Nylund

Bernt Nilsson

Ulla-Britt Karlsson

Per-Olof Leijon

Kurt Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 03-30

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Brf In Sundusum
716422-3344

Likviditetsanalys

Belopp i kr	*2015-01-01-2015-12-31*	*2014-01-01-2014-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	564 048	429 888
Erhållna räntor	2 794	5 638
Erlagda räntor	-365 087	-479 428
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	114 507	114 480
	316 262	70 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**316 262**	**70 578**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	479	1 500
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-79 948	44 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**236 793**	**116 293**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-50 000	558 844
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-50 000**	**558 844**
Årets kassaflöde	**186 793**	**675 137**
Likvida medel vid årets början	**1 827 357**	**1 152 219**
Likvida medel vid årets slut	**2 014 150**	**1 827 356**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf In Sundusum
Org.nr 716422-3344

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf In Sundusum för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf In Sundusum för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 30/3 2016

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor