allabrf.se

Årsredovisning 2016

För

Brf Thor

AZETS

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 innestående 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.

allabrf.se

Årsredovisning för

Brf Thor

717600-0383

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Thor, 717600-0383 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

Fastigheten ligger i Uppsala kommun, stadsdel Kungsängen och har beteckningen Kungsängen 24:7.

På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 8 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 2 st förrådsbyggnationer på tomten. Parkeringsplatser finns framför byggnaden på Kungsängsgatan.

Byggnaden är fullvärdes- och skadedjursförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Den totala boarean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 640.

Lägenhetsfördelning:

8	3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1929.

Renoveringar

År:	Tidigare gjorda renoveringar:
1985	Takpapp och tegel
1985	Fasadrenovering
1980-93	Stambyte i fastighet(olika delar sporadiskt)
1984-85	El omdraget i källaren
1993	Ny servisledning för avlopp
1994	Gårdens utökning via förhandling med Uppsala Buss
1994	Kök och badrumsstammar
1994	Golv i tvättstugan
1995	Fönsterrenovering
1996	Nya stadgar antagna
1996	Ny elservis och fördelningsutrustning
1996	Omdränering rör runt huset
1996	Dagvattenrör
1996	Ny fuktspärr(platon-system, icke-kapillärt återfyllnadsmaterial)
1996	Nya anslutningar i gata för toalettavlopp
1997	Rökkanaler omtätade(spirorör hela vägen)
1998	Sprinkler-system hela fastigheten
1998	Vindsvåningar byggda
2002	Nya ytterdörrar

2004	Portkodsanläggning
2004	Trappor slipade och lackade
2005	Konditionsbesiktning bygg samt uppförande av underhållsplan
2005	Ny torktumlare
2006	Golv i tvättstugan
2006	Nya tvättmaskiner och torkskåp
2007	Plastmattor i trappuppgångar entrèplan
2008	Fönsterrenovering, samtliga fönster
2008	Takbesiktning
2009	Energideklaration
2010	Ny utebelysning vid entréer
2010	Brandbesiktning och sotning
2010	Telia Bredband
2011	Förrårsbyggnation på tomten
2011	Avfuktningsanordning till torkrum
2011	Utredning bergvärminstallation
2011	Omtag av underhållsplan/tak samt ytskikt fastighet
2011	Spolning av avloppssystem XXX ej genomfört
2012	Takbrygga samt tätning och tegelöversyn
2012	Avfuktare installerad
2012	Fasadrenovering
2012	Nya brandvarnare installerade i hela fastigheten
2012	Sotning samt besiktning av takbrygga
2012	Fönsterstoppers
2012	Adressskylt på fasaden
2013	Målning av friggebod
2014	Inköp av nya trapphusmattor
2014	Målning av ytterdörrar
2014	Källarfönster renovering
2015	Dränering och reparation av gavelfasad samt tomtmark Nord-västra sidan
2015	Installation av fjärrvärmeanläggning till fastigheten
2016	Inspektion av tak och byte av skadade takpannor

Fastighetsförvaltning
Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av föreningsmedlemmar i fastighetsgruppen med mandat av styrelsen för föreningen.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1997-01-02.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1987-07-13.

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 kan styrelsen ta ut en överlåtelseavgift på maximalt 2,5 % av gällande basbelopp. Styrelsen kan även ta ut eventuell pantsättningsavgift med maximalt 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 minst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2016-05-17) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars-Johan Larsson	Ordförande
Kenneth Mattzzon	Kassör
Niklas Fröjdlund	Sekreterare
Christian Johansson	Ledamot
Johan Lindblom	Ledamot
Cecilia Fransson	Ledamot
Daniel Lundeén	Suppleant
Linn Bladlund	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 sex st. protokollförda sammanträden.

Revisor
Anna-Karin Hall

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 850 kr per lägenhet och månad 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 4.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar ingen höjning av årsavgifterna 2017.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Taket inspekterades och trasiga tegelpannor byttes ut. Mätning har gjorts av husets sänkning i samband med intilliggande byggnationer, har gjorts av Bjerking.

Flerårsöversikt

	2016-12-31	*2015-12-31*	*2014-12-31*	*2013-12-31*
Nettoomsättning, tkr	399	317	317	317
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5	-4	-175	-5
Soliditet, %	neg	neg	neg	6
Kassalikviditet, %	398	495	174	545
Underhållsfond, tkr	76	76	50	24
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 129	4 176	2 250	2 297
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	524	417	417	417
Genomsnittlig skuldränta, %	1,00	1,28	2,34	2,83
Taxeringsvärde, tkr	8 254	8 810	8 810	8 810

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper

Medlemsinformation

	2016-12-31	*2015-12-31*
Vid räkenskapsårets början	13	15
Tillkommande medlemmar	1	-
Avgående medlemmar	-1	-2
Summa	**13**	**13**

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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	*Upplåtelse-avgift*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Totalt*
Årets förändringar av eget kapital						
Belopp vid årets ingång	29 000	158 174	76 386	-332 176	-3 713	-72 329
Resultatdisposition enl. föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll						
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-3 713	3 713	-
Årets resultat					-5 254	-5 254
Belopp vid årets utgång	**29 000**	**158 174**	**76 386**	**-335 889**	**-5 254**	**-77 583**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
balanserat resultat	-335 889
årets resultat	-5 254
Totalt	-341 143
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
reserveras till fond för yttre underhåll	24 762
i ny räkning överförs	-365 905
Totalt	-341 143

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-01-01-2016-12-31*	*2015-01-01-2015-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	*2*	398 580	316 800
Summa rörelseintäkter, laqerförändring m.m.		398 580	316 800
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*3*	-269 079	-135 827
Övriga externa kostnader		-27 414	-60 374
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*4,5*	-75 942	-93 028
Summa rörelsekostnad		-372 435	-289 229
Rörelseresultat		26 145	27 571
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 416	-31 301
Summa finansiella poster		-31 399	-31 284
Resultat efter finansiella poster		-5 254	-3 713
Resultat före skatt		-5 254	-3 713
Årets resultat		-5 254	-3 713

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	1 353 878	1 429 820
Inventarier, verktyg och installationer	*5*	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*6*	1 331 408	1 331 408
Summa materiella anläggningstillgångar		2 685 286	2 761 228
Summa anläggningstillgångar		2 685 286	2 761 228
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 974	2 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 124	13 469
Summa kortfristiga fordringar		4 098	15 626
Kassa och bank			
Kassa och bank		448 844	365 801
Summa Kassa och bank		448 844	365 801
Summa omsättningstillgångar		452 942	381 427
SUMMA TILLGÅNGAR		3 138 228	3 142 655

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 000	29 000
Upplåtelseavgift		158 174	158 174
Fond för yttre underhåll		76 386	76 386
Summa bundet eget kapital		263 560	263 560
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-335 889	-332 176
Årets resultat		-5 254	-3 713
Summa fritt eget kapital		-341 143	-335 889
Summa eget kapital		-77 583	-72 329
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 138 000	3 174 000
Skulder till intresseföretag		-36 000	-36 000
Summa långfristiga skulder		3 102 000	3 138 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		36 000	36 000
Leverantörsskulder		20 701	3 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		57 110	37 350
Summa kortfristiga skulder		113 811	76 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 138 228	3 142 655

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2016-01-01-2016-12-31*	*2015-01-01-2015-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	26 145	27 571
Erhållna räntor	17	17
Erlagda räntor	-31 416	-31 301
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	75 942	93 028
	70 688	89 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**70 688**	**89 315**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	11 528	-537
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	36 828	-34 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**119 044**	**54 698**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 331 408
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-1 331 408**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	1 700 000
Amortering av låneskulder	-36 000	-236 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-36 000**	**1 464 000**
Årets kassaflöde	**83 044**	**187 290**
Likvida medel vid årets början	**365 800**	**178 510**
Likvida medel vid årets slut	**448 844**	**365 800**

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	*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*

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*
Byggnader	50
Renovering	40
Renovering rökgång	40
Fasadrenovering	30
Renovering	20
Inventarier	5

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Årsavgifter	398 400	316 800
Kravavgift	180	-
Summa	**398 580**	**316 800**

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Övriga fastighetskostnader	8 118	2 365
Reparationer	33 163	17 083
Reparation byggnad	9 231	-
El	26 596	31 510
Fjärrvärme	98 719	-
Vatten	34 923	24 517
Sophämtning	11 356	14 933
Fastighetsförsäkring	11 347	10 771
Bredband	25 481	24 704
Fastighetsskatt	10 145	9 944
Summa	**269 079**	**135 827**

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	2 539 752	2 539 752
	2 539 752	2 539 752
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 109 932	-1 034 028
- Årets avskrivning enligt plan	-75 942	-75 904
	-1 185 874	-1 109 932
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	**1 353 878**	**1 429 820**

Taxeringsvärde	*2016-12-31*	*2015-12-31*
Fastighetsbeteckning Kungsängen 24:7		
Taxeringsvärde byggnad:	4 414 000	5 200 000
Taxeringsvärde mark:	3 840 000	3 610 000
	8 254 000	8 810 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	8 254 000	8 810 000
Lokaler:	-	-

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	220 804	220 804
Utgående anskaffningsvärde	220 804	220 804
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-220 804	-203 680
- Årets avskrivning enligt plan	-	-17 124
Utgående avskrivningar enligt plan	-220 804	-220 804
Utgående redovisat värde	**-**	**-**

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	1 331 408	0
- Årets anskaffning	0	1 331 408
- Årets aktivering	0	0
Summa	**1 331 408**	**1 331 408**

allabrf.se

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2016-12-31	*Lånets omsättnings-dag*	*Amorteringar år 2017 enl låneavtal*	*Lånebelopp 2016-12-31*	*Lånebelopp 2015-12-31*
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen					
Swedbank	0,83	3-mån	36 000	1 638 000	1 674 000
Swedbank	1,00	2017-06-21	-	1 500 000	1 500 000
Totalt			**36 000**	**3 138 000**	**3 174 000**

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Fastighetsinteckning	3 201 000	3 201 000
Summa ställda säkerheter	**3 201 000**	**3 201 000**

Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*

Underskrifter

Uppsala 2017 - -

Lars-Johan Larsson

Kenneth Mattzzon

Niklas Fröjdlund

Christian Johansson

Johan Lindblom

Cecilia Fransson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 -

~~Anna-Karin Hall~~

Christofer Fraussson

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Thor

Organisationsnummer 717600–0383

Rapport om årsredovisningen för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31

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 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Uppsala 2017-04-06



Christofer Fransson