

Årsredovisning för
Brf Krakegården
717600-3049
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Krakegården, 717600-3049 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 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 fastighet

Byggnaden, som uppfördes av Anders Diös AB 1950, ligger i Svartbäcken i Uppsala kommun och har beteckningen Svartbäcken 26:1. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. (Observera att denna försäkring inte ersätter respektive lägenhets hemförsäkring)

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 18 st. lägenheter och en uthyrningslokal som samutnyttjas av hyresgäster och föreningen. Det finns även 7 st. parkeringsplatser varav en tillhör uthyrd lokal.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1 182 kvm, varav 1 056 kvm utgör boarea och 126 kvm utgör lokalarea.

Lägenhetsfördelning:

12 st. 2 rum och kök

6 st. 3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning till fonden ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1950.

Renoveringar:	År:
Tidigare gjorda renoveringar:	
Renovering av yttertak, byte papp, läkt och nya betongpannor.	1985
Nytt fläktaggregat i torkrummet. Dränering runt huset.	
Huvudledning för kallvatten från gatan utbytt till plastledning.	
Installation av Kabel-tv.	1989
Utbyte av elsystemet i hela fastigheten.	1990
Renovering badrum, nya stammar i bad och kök.	1995
Nya ventiler samt nytt expansionskärl i pannrummet.	
Rengöring av avloppsstammen i källargången.	
Skyddsanordning på taket iordningställdes.	
Efter funktionskontroll av ventilationssystemet rengjordes samtliga kanaler, galler på skorstenarna sattes in.	1999
Provtryckning av skorstenarna genomfördes. Provtryckning visade	2000

på sprickor och eldningsförbud i öppna spisarna infördes. Fasad och balkongrenovering. Nytt avfuktsfilter samt rörsystem för torkning i torkrummet. Målning av källargolv i tvätt, tork och mangelrum. Nytt sopsorteringshus. Målning takfot och utbyte hänggrännor. Målning fönster ut och emellan. Renovering portar utvändigt. Omläggning av plattorna samt gruspåfyllning framsidan. Omläggning med ny asfalt på p-plats. Ny gräsmatta samt utbyte av våra buskar. Nya plattor där tidigare sandlåda stått. Gavellägenheterna (6st) har fått sina öppna spisar (kanalerna) renoverade och nu rådet inget eldningsförbud.	2001
Inga större arbeten genomfördes under året	2003
Uppdragering av Kabel-tv nätet. Bredband kan nu erhållas via Com Hem.	2004
Utbyte av samtliga radiator (element) ventiler till termostater. Ny tvättmaskin införskaffades. Samtliga dörrstängare utbytta i trapphus, vind och källare.	
Nerklippning av häcken mot Sköldungagatan samt ansning av buskar i trädgården.	2005
Nya lås till samtliga dörrar i föreningen. Påbörjat radonmätning i november 06, avslutas januari 07.	2006
Radonmätningen avslutad, installation av tilluftsventiler gav bra resultat. OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomfördes och godkändes efter att några lgh byggt för sina ventiler men som nu är frilagda. Tagit bort härdningsfiltret. Ny tvättmaskin införskaffad.	2007
Energibesiktning utförd och anslagen i trapphusen. Ny torktumlare inköpt.	2008
Målning av golv i tvätt- och torkrum.	2009
Brandbesiktning utförd och godkänd. Spaljé inköpt och uppsatt av föreningsmedlemmarna. Bjerking har gjort en underhållsbesiktning och upprättat en 10 års plan för kommande åtgärder. Nytt nät har lagts på skorsten i uppgång A.	2010
Samtliga fönster i lägenheterna, trappuppgångarna samt vinden är utbytta till 3-glasfönster. Borttagning av den stora björken vid P-platserna.	2011
Renovering av våra tre ytterportar. Utbyte av samtliga lyskontakter i trappuppgångarna och källaren samt kompletterat med ett utomhusuttag på baksidan av fastigheten.	2013
Renovering och isolering av vind.	2014
Reparation, del av takfot mot Fyrishov. Sotning av 6 st. öppna spisar.	2015
Nedklippning av häcken mot Sköldungagatan. Utbyte av trasiga takpannor.	2016
Byte till säkerhetsdörrar	2017

Fastighetsförvaltning

Den yttre förvaltningen har skötts sedan 1992 av föreningsmedlemmarna själva i ett rullande jourhavande system med byte månadsvis. Förvaltningen utgår från föreningens underhållsplan. Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1995. (Reviderade 2016-06-29)

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.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras en överlåtelseavgift på 500 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 500 kr.

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 2 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-04-25) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Hans-Åke Gustafsson	Ordförande
Marianne Johansson	Ledamot
Marcus Ling	Ledamot
Anton Golander	Ledamot
Joel Petersén	Ledamot
Örjan Örnkloo	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 3 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter

Enligt § 29 i föreningens stadgar ska 2 revisorer och en suppleant väljas om revisionen görs i egen regi. Föreningen har valt att anlita en extern revisor och då räcker det med en revisor för att uppfylla stadgarna..

Petter Eifréim, extern revisor

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

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

7 st. lövavskiljare har installerats. Uppsala Fastighetstjänst tog över plogningen och snöskottningen efter ML Mark & Fastighetsservice. Nya säkerhetsdörrar har installerats samt besiktning har utförts.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	21	22
Tillkommande medlemmar	2	2
Avgående medlemmar	-4	-3
Summa	19	21

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

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	642	624	606	607
Resultat efter finansiella poster, tkr	-132	110	22	-684
Soliditet, %	10	18	12	9
Kassalikviditet, %	279	226	185	123
Underhållsfond, tkr	608	498	476	417
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 371	1 197	1 257	1 310
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	588	571	555	555
Genomsnittlig skuldränta, %	1,39	2,12	2,56	2,66
Taxeringsvärde, tkr	14 049	14 049	11 794	11 794

Definitioner av nyckeltal framgår av Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	45 000	-	498 111	-345 372	109 759	307 499
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			109 759			109 759
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning					-109 759	-109 759
Årets resultat					-131 601	-131 601
Belopp vid årets utgång	45 000	-	607 870	-345 372	-131 601	175 898

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-345 372
årets resultat	-131 600
Totalt	<hr/> -476 972
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll	70 245
i ny räkning överförs	-547 217
Totalt	<hr/> -476 972

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

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, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	641 536	623 633
Övriga rörelseintäkter		2 060	182
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>643 596</u>	<u>623 815</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-573 820	-321 811
Övriga externa kostnader		-57 745	-53 499
Personalkostnader	4	-68 094	-52 717
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-56 695	-58 582
Summa rörelsekostnad		<u>-756 354</u>	<u>-486 609</u>
Rörelseresultat		<u>-112 758</u>	<u>137 206</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 843	-27 467
Summa finansiella poster		<u>-18 843</u>	<u>-27 447</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-131 601</u>	<u>109 759</u>
Resultat före skatt		<u>-131 601</u>	<u>109 759</u>
Årets resultat		<u>-131 601</u>	<u>109 759</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 204 518	1 261 213
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 204 518</u>	<u>1 261 213</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 204 518</u>	<u>1 261 213</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 053	3 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 238	19 372
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>23 291</u>	<u>22 425</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		526 228	410 757
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>526 228</u>	<u>410 757</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>549 519</u>	<u>433 182</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 754 037</u>	<u>1 694 395</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 000	45 000
Fond för yttre underhåll		607 870	498 111
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>652 870</u>	<u>543 111</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-345 372	-345 372
Årets resultat		-131 601	109 759
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-476 973</u>	<u>-235 613</u>
Summa eget kapital		<u>175 897</u>	<u>307 498</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 381 450	1 195 426
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 381 450</u>	<u>1 195 426</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		66 200	68 756
Leverantörsskulder		15 833	36 235
Skatteskulder		2 160	1 600
Övriga skulder		5 669	1 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		106 828	83 468
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>196 690</u>	<u>191 471</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 754 037</u>	<u>1 694 395</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-112 757	137 206
Erhållna räntor	-	20
Erlagda räntor	-18 843	-27 467
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	56 695	58 582
	<u>-74 905</u>	<u>168 341</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-74 905	168 341
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-867	-3 252
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	7 775	4 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-67 997	169 647
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /Minskning (-) av låneskulder	183 468	-62 736
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	183 468	-62 736
Årets kassaflöde	115 471	106 911
Likvida medel vid årets början	410 757	303 847
Likvida medel vid årets slut	526 228	410 758

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>
Renovering	31
Fönsterrenovering	31
Stamrenovering	80
Fjärrvärmeanläggning	29
Inventarier	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Hyror	14 732	14 732
Garage och p-platser	6 020	5 808
Årsavgifter	620 784	603 093
Summa	641 536	623 633

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	-	1 910
Övriga fastighetskostnader	18 634	26 257
Reparationer	23 468	6 632
Reparation byggnad	238 747	-
El	30 067	28 018
Fjärrvärme	169 469	168 572
Vatten	23 339	21 464
Sophämtning	12 601	13 276
Fastighetsförsäkring	16 429	15 904
Kabel-TV	16 906	16 464
Fastighetsskatt	24 160	23 314
Summa	573 820	321 811

Not 4 Personalkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:		7 650
Löner	54 450	36 383
Totala löner och ersättningar	54 450	44 033
Sociala avgifter enligt lag och avtal	13 444	8 909
Pensionskostnader	-	-225
Arbetsmarknadsförsäkring	200	
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	68 094	52 717

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	2 840 000	2 840 000
	<u>2 840 000</u>	<u>2 840 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 578 787	-1 520 205
- Årets avskrivning enligt plan	-56 695	-58 582
	<u>-1 635 482</u>	<u>-1 578 787</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	1 204 518	1 261 213

Taxeringsvärde

Svartbäcken 26:1

	2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	8 049 000	8 049 000
Taxeringsvärde mark:	6 000 000	6 000 000
	<u>14 049 000</u>	<u>14 049 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	14 000 000	14 000 000
Lokaler:	49 000	49 000
	<u>14 049 000</u>	<u>14 049 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	316 356	316 356
Utgående anskaffningsvärde	316 356	316 356
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-316 356	-316 356
Utgående avskrivningar enligt plan	-316 356	-316 356
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 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 5 år efter balansdagen</i>					
Handelsbanken	1,95%	3-mån	-	-	127 832
Handelsbanken	1,95%	3-mån	-	-	186 250
Swedbank	1,61%	2021-10-25	27 500	385 000	412 500
Swedbank	0,86%	3-mån	11 200	526 400	537 600
Swedbank	1,38%	2020-05-25	27 500	536 250	-
Totalt			66 200	1 447 650	1 264 182

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	3 126 600	3 126 600
Summa ställda säkerheter	3 126 600	3 126 600

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Uppsala Fastighetstjänst ska lämna prisuppgift på yttre fastighetsskötsel samt fällning av björken vid soprummet. Eventuellt ska de ta över en viss del av nuvarande jourhavande uppdrag.

Underskrifter

Uppsala 2018 - -

Hans-Åke Gustafsson

Marianne Johansson

Marcus Ling

Anton Golander

Joel Petersén

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 -

Petter Eifrém
Extern revisor