

Årsredovisning för
Brf Östergården
717600-2637
Räkenskapsåret
2015-09-01 - 2016-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Östergården, 717600-2637 får härmed avge årsredovisning för 2015-09-01 - 2016-08-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Uppsala kommun och har beteckning Fålhagen 29:2.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 40 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 2450 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12	1 rum och kök
4	2 rum och kök
24	2,5 rum och kök

Fastighetens tekniska status

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

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1931.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

- Tak 1987
- Stammar 1989/90
- Trapphus 2002

Fastighetsförvaltning

Styrelseledamoten Åke Lindgren, som har yrkesmässig erfarenhet av fastighetsdrift, har huvudsakligen ideellt tagit ansvar för en betydande del av föreningens fastighetsskötsel och löpande reparationer. Därutöver har föreningen anlitat PD Förvaltning AB för snöröjning, trädgårdsskötsel och viss annan fastighetsskötsel.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-04-07.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1931-02-23.

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 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 fem och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2015-12-15) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per Flink	Ordförande
Anna Svensson	Ledamot
Belinda Norström	Ledamot
Klas Petze´n	Ledamot
Åke Lindgren	Ledamot
Per Langö	Ledamot
Per Hedenmark	Ledamot
Andreas Eklund	Suppleant
Jonas Wamstad	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av Per Flink, Belinda Norström, två styrelseledamöter i förening.
- Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 stycken protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter

Mats Johansson, extern revisor
Stefan Lindström, intern revisor

Valberedning

Lillemor Lindgren
Ulla Flink

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015/2016.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under kommande år. Budgeten visar på ett resultat på 174 tkr kronor som enligt stadgarna minst ska avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Huvuddelen av styrelsearbetet under verksamhetsåret har ägnats åt löpande drift.

Vår- och Höststädning har genomförts enligt tradition.

Föreningen har sparat omfattande belopp genom att gemensamt utföra arbeten som annars skulle fått lejas ut.

Brandsläckarna är utbytta och kontrollerade.

Nedre balkongen i uppgång 25 har reparerats.

Gruset där gungställningen tidigare stod har grävts ur och bytts mot ett stadigare bär- och ytlager.

Föreningens gemensamma utrymmen och vinds- och källarförråd har sanerats mot mal.

Medlemsinformation

	2016-08-31	2015-08-31
Vid räkenskapsårets början	53	53
Tillkommande medlemmar	10	7
Avgående medlemmar	-13	-7
Summa	50	53

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

	2016-08-31	2015-08-31	2014-08-31	2013-08-31
Nettoomsättning, tkr	1 356	1 356	1 362	1 364
Resultat efter finansiella poster, tkr	61	117	62	91
Soliditet, %	24	23	21	21
Kassalikviditet, %	305	252	226	182
Underhållsfond, tkr	531	357	294	203
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 892	1 924	1 970	2 002
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	553	553	553	553
Genomsnittlig skuldränta, %	1,46	1,70	2,10	2,60
Taxeringsvärde, tkr	32 400	28 400	28 400	28 400

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	115 035
årets resultat	61 399
Totalt	176 434
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	174 000
	2 434
Totalt	176 434

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-09-01- 2016-08-31</i>	<i>2014-09-01- 2015-08-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 356 048	1 356 427
Övriga rörelseintäkter		2 775	586
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 358 823	1 357 013
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-831 645	-799 764
Övriga externa kostnader	4	-179 850	-133 052
Personalkostnader	5	-35 549	-45 200
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 6,7		-182 713	-181 392
Summa rörelsekostnad		-1 229 757	-1 159 408
Rörelseresultat		129 066	197 605
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		440	138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 106	-80 985
Summa finansiella poster		-67 666	-80 847
Resultat efter finansiella poster		61 400	116 758
Resultat före skatt		61 400	116 758
Årets resultat		61 400	116 758

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 378 497	5 544 178
Inventarier, verktyg och installationer	7	232 725	233 902
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 611 222</u>	<u>5 778 080</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseorganisationer	8	2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 614 022</u>	<u>5 780 880</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 475	3 152
Övriga fordringar		8 499	4 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 802	26 570
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>38 776</u>	<u>34 333</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		682 173	523 493
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>682 173</u>	<u>523 493</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>720 949</u>	<u>557 826</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 334 971</u>	<u>6 338 706</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		139 800	139 800
Upplåtelseavgift		696 700	696 700
Fond för yttre underhåll		530 769	356 769
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 367 269</u>	<u>1 193 269</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		115 035	172 277
Årets resultat		61 400	116 758
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>176 435</u>	<u>289 035</u>
Summa eget kapital		<u>1 543 704</u>	<u>1 482 304</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 634 630	4 714 334
Övriga skulder		-79 704	-79 704
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 554 926</u>	<u>4 634 630</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		79 704	79 704
Leverantörsskulder		32 134	18 028
Övriga skulder		-	6 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		124 503	117 900
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>236 341</u>	<u>221 772</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 334 971</u>	<u>6 338 706</u>

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
Fastighetsinteckningar	<u>8 276 800</u>	<u>8 276 800</u>
Summa ställda säkerheter	8 276 800	8 276 800

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	<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	50
Renovering	50
Fönster	10
Värmeanläggning	20
Inventarier	5-10

Not 2 Nettoomsättning

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Årsavgifter	1 354 788	1 354 788
Kravavgift	1 260	1 305
Pantsättningsavgift	-	333
Öresutjämning	-	1
Summa	1 356 048	1 356 427

Not 3 Fastighetskostnader

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Städ	-	2 620
Övriga fastighetskostnader	45 408	46 326
Reparationer	91 095	80 768
El	34 879	34 334
Fjärrvärme	431 839	398 170
Vatten	57 989	62 790
Sophämtning	36 930	44 715
Fastighetsförsäkring	43 543	41 819
Kabel-Tv	39 243	38 503
Fastighetsskatt	50 719	49 719
Summa	831 645	799 764

Not 4 Övriga externa kostnader

Av de totalt redovisade 179 850 avser 96 375 de under bokslutsåret redovisade juristkostnaderna för det ej ännu avslutade rättskyddsärendet rörande ombyggnationen av lägenhet 37. Kostnaderna kommer, helt eller delvis, täckas av föreningens försäkring.

Not 5 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Arvoden och andra ersättningar:	28 000	37 950
Totala löner och ersättningar	28 000	37 950
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 549	7 250
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	35 549	45 200

Not 6 Byggnader och mark

	2016-08-31	2015-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	8 568 085	8 568 085
	<u>8 568 085</u>	<u>8 568 085</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-3 023 907	-2 858 226
- Årets avskrivning enligt plan	-165 681	-165 681
	<u>-3 189 588</u>	<u>-3 023 907</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	5 378 497	5 544 178

Taxeringsvärde

	2016-08-31	2015-08-31
<i>Fålhagen 29:2</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	17 800 000	17 000 000
Taxeringsvärde mark:	14 600 000	11 400 000
	<u>32 400 000</u>	<u>28 400 000</u>
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	32 400 000	28 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-08-31	2015-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	412 052	162 439
- Nyanskaffningar	15 856	249 613
	<u>427 908</u>	<u>412 052</u>
Utgående anskaffningsvärde		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-178 150	-162 439
- Årets avskrivning enligt plan	-17 033	-15 711
	<u>-195 183</u>	<u>-178 150</u>
Utgående avskrivningar enligt plan		
Utgående redovisat värde	232 725	233 902

Not 8 Andelar i intresseorganisationer

	2016-08-31	2015-08-31
Insats SBC	2 800	2 800
Redovisat värde vid årets slut	2 800	2 800

Not 9 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	139 800	696 700	356 769	172 277	116 758	1 482 304
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			174 000			174 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-57 242	-116 758	-174 000
Årets resultat					61 400	61 400
Belopp vid årets utgång	139 800	696 700	530 769	115 035	61 400	1 543 704

Not 10 Långfristiga skulder

	Ränta% 2016-08-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 16/17 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-08-31	Lånebelopp 2015-08-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Stadshypotek	1,44	Rörligt	24 800	1 001 430	1 026 230
Stadshypotek	1,50	Rörligt	25 000	2 325 000	2 350 000
Stadshypotek	1,50	Rörligt	29 904	1 308 200	1 338 104
Totalt			79 704	4 634 630	4 714 334

Underskrifter

Uppsala 2016 - -

Per Flink

Belinda Norström

Anna Svensson

Åke Lindgren

Klas Petze´n

Per Langö

Per Hedenmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - -

Mats Johansson
Auktoriserad revisor

Stefan Lindström
Internrevisor

Likviditetsanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-09-01- 2016-08-31</i>	<i>2014-09-01- 2015-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	129 066	197 605
Erhållna räntor	440	138
Erlagda räntor	-68 106	-80 985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	182 713	181 392
	<u>244 113</u>	<u>298 150</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	244 113	298 150
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-4 443	137
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	14 570	-70 253
	<u>254 240</u>	<u>228 034</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	254 240	228 034
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-15 856	-249 613
	<u>-15 856</u>	<u>-249 613</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 856	-249 613
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-79 704	-79 704
	<u>-79 704</u>	<u>-79 704</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-79 704	-79 704
Årets kassaflöde	158 680	-101 283
Likvida medel vid årets början	523 493	624 776
Likvida medel vid årets slut	682 173	523 493