

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viktor

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1946-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2008-01-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anna Karin Kristina Anfält	Ledamot
Sanna Johanna Elfström	Ledamot
Bengt Markus Fahlgren	Ledamot
Frida Elisabeth Leijon	Ledamot

Helena Katharina Ericson	Suppleant
Morgan Per-Olof Wretman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Jonasson	Ordinarie Extern	BOREV Revisionsbyrå AB
----------------	------------------	------------------------

Valberedning

Joakim Finn

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kvarngärdet 12:3	1946	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

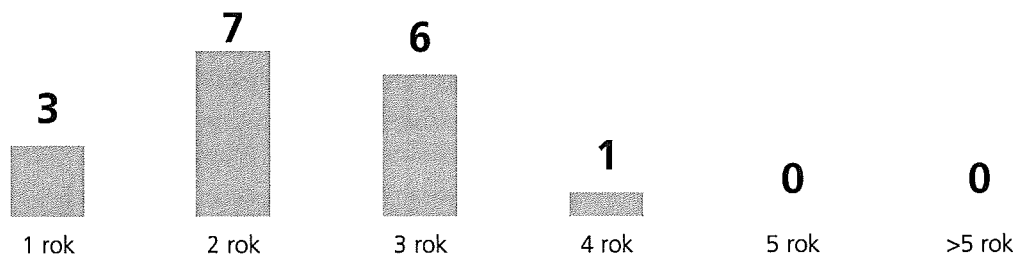
Fastigheten bebyggdes 1946 - 1947 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 080 m², varav 1 080 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal

Tvättstuga

Hobbyrum

Kommentar

Samlingslokal med kök och
möjlighet till övernattnig.

Bokningsbar tvättstuga, torkrum
och mangelrum.

Lokal med redskap med möjlighet
att utföra enklare snickerier.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga	2015	Utbyte av gamla maskiner
Trapphus	2012	Målning och renovering
Säkerhetsdörrar	2011	Installation av nya säkerhetsdörrar
Parkering	2011	Anläggning av parkering. Åtta parkeringsplatser står nu till medlemmarnas förfogande.
Samlingslokal	2007	Nytt kök, parkettgolv, målning av väggar och tak
Tak	2005	Omläggning av tak 1993, ommålning 2005
Balkongdörrar	2004	Nya balkongdörrar
Fönster	2004	Nya treglasfönster
Spa/bastu	2004	Arbete påbörjades då golvbrunnar och golvwärme installerades
Rörstambyte	2003	
Elstambyte	2003	
Ventilation	1998	Tätning och underhåll
Källare	1993	Renovering
Fasad	1993	Omputsning
Ytterdörrar	1993	Nya ytterdörrar
Balkonger	1993	Renovering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

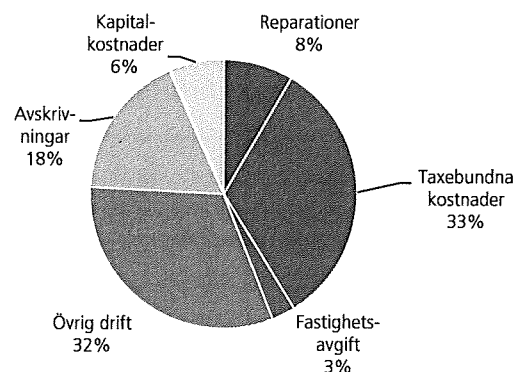
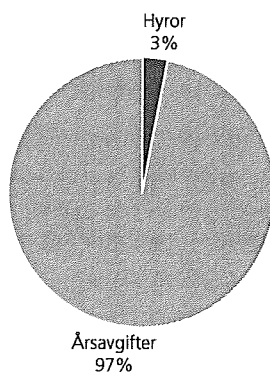
Avtal	Leverantör
Kabel-TV/Internet	Comhem
Trappstädning	Jobero Städ & Fastighetstjänst
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning, trädgårdsskötsel etc.	Uppsala Fastighetstjänst
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	400 919	388 943
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	801 632	802 812
Finansiella intäkter	51	84
Ökning av kortfristiga skulder	4 170	15 457
	805 853	818 353
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	575 038	625 572
Finansiella kostnader	49 228	50 765
Ökning av kortfristiga fordringar	77	40
Minskning av långfristiga skulder	130 000	130 000
	754 343	806 377
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	452 429	400 919
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	51 510	11 976

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har endast löpande underhåll gjorts.

Vi har beslutat upprätta en underhållsplan som kommer följas fr.o.m. 2017. Efter att underhållsbehovet har kartlagt kommer vi se över om årsavgifter kan sänkas enl. beslut på årsstämma 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27 st
Tillkommande medlemmar: 8 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	720	720	720	720
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 978	3 098	3 218	3 339
Elkostnad/m ² totalyta	29	29	28	34
Värmekostnad/m ² totalyta	153	154	128	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	47	81	88
Soliditet (%)	18	17	16	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	44	-7	119	124
Nettoomsättning (tkr)	802	803	803	805

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 080 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	115 000	0	0	115 000
Fond för yttre underhåll	435 312	42 600	-113 945	506 657
S:a bundet eget kapital	550 312	42 600	-113 945	621 657
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	149 601	-42 600	106 917	85 284
Årets resultat	43 830	43 830	7 028	-7 028
S:a fritt eget kapital	193 431	1 230	113 945	78 256
S:a eget kapital	743 743	43 830	0	699 913

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	43 830
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	192 201
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-42 600
summa balanserat resultat	193 431

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	193 431
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	801 512	802 812
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	0
Summa rörelseintäkter		801 632	802 812
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-502 619	-567 478
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 142	-48 446
Personalkostnader	Not 6	-12 277	-9 649
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-133 587	-133 587
Summa rörelsekostnader		-708 625	-759 159
RÖRELSERESULTAT		93 007	43 653
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51	84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 228	-50 765
Summa finansiella poster		-49 177	-50 681
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		43 830	-7 028
ÅRETS RESULTAT		43 830	-7 028

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 640 266	3 773 853
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 640 266	3 773 853
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 642 266	3 775 853
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	393 212	341 685
Summa kortfristiga fordringar		393 332	341 745
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		66 324	66 324
Summa kassa och bank		66 324	66 324
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		459 656	408 069
SUMMA TILLGÅNGAR		4 101 922	4 183 922

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 000	115 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	435 312	506 657
Summa bundet eget kapital		550 312	621 657
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		149 601	85 284
Årets resultat		43 830	-7 028
Summa fritt eget kapital		193 431	78 256
SUMMA EGET KAPITAL		743 743	699 913
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 135 400	3 215 900
Summa långfristiga skulder		3 135 400	3 215 900
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	80 500	130 000
Leverantörsskulder		46 998	51 884
Skatteskulder		1 646	1 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	93 635	84 858
Summa kortfristiga skulder		222 779	268 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 101 922	4 183 922

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Bastu	25 år	25 år
Stambyte	67 år	67 år
Fasad	25 år	25 år
Fönster	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	777 576	777 576
Hyror parkering	23 900	25 200
Öresutjämning	36	35
	801 512	802 812

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	120	0
	120	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	69 131	55 884
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 295	7 707
	Snöröjning/sandning	16 642	19 333
	Städning entreprenad	10 428	14 215
	Gemensamma utrymmen	0	4 354
	Serviceavtal	4 759	5 446
	Förbrukningsmateriel	2 093	1 327
		104 348	108 266
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 370	3 369
	Sophantering/återvinning	2 581	0
	Entré/trapphus	6 491	0
	VVS	15 000	1 351
	Ventilation	37 625	5 310
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 049	0
		64 116	10 030
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	113 945
		0	113 945
	Taxebundna kostnader		
	El	31 842	31 147
	Värme	165 090	165 795
	Vatten	27 765	27 056
	Sophämtning/renhållning	23 811	22 017
		248 508	246 015
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 307	23 803
	Markhyra/vägavgift/avgäld	898	5 728
	Kabel-TV	38 886	38 560
		64 091	68 091
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 556	21 131
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	502 619	567 478
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 839	900
	Tele- och datakommunikation	0	363
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	9 844	10 938
	Fritids- och trivselkostnader	0	275
	Förvaltningsarvode	35 774	34 372
	Administration	3 025	1 598
	Konsultarvode	1 075	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 160	0
		60 142	48 446

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	8 999	7 000
	Sociala kostnader	3 278	2 649
		12 277	9 649
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	3 480	3 480
	Förbättringar	130 107	130 107
		133 587	133 587
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 196 473	6 196 473
	Utgående anskaffningsvärde	6 196 473	6 196 473
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 422 620	-2 289 033
	Årets avskrivningar enligt plan	-133 587	-133 587
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 556 207	-2 422 620
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 640 266	3 773 853
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	122 000	122 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	7 600 000
	Taxeringsvärde mark	6 400 000	5 000 000
		14 200 000	12 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 200 000	12 600 000
		14 200 000	12 600 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	168 883	168 883
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	168 883	168 883
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-168 883	-168 883
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-168 883	-168 883
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	7 107	7 090
	Klientmedel hos SBC	386 105	334 595
		393 212	341 685

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	506 657	468 857
	Reservering enligt stadgar	42 600	37 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-113 945	0
	Vid årets slut	435 312	506 657

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Nordea	1,751 %	1 607 950	1 672 950	Rörligt
	Nordea	1,751 %	1 607 950	1 672 950	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		3 215 900	3 345 900	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-80 500	-130 000	
			3 135 400	3 215 900	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 879 400 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	4 900 000	4 900 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	14 999	6 000
Sociala avgifter	4 713	1 885
Ränta	9 232	6 880
Snöröjning	5 600	0
Förutbetalda avgifter och hyror	59 091	70 093
	93 635	84 858

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 26 / 4 2017

Sjweskriven

Anna Karin Kristina Anfält
Ledamot



Bengt Markus Fahlgren
Ledamot

Sanna Johanna Elfström
Ledamot



Frida Elisabeth Leijon
Ledamot



*Katharina Ericson
suppleant*



Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 5 2017



Tomas Jonasson
Extern revisor