

Årsredovisning

2017

Brf Brittgården

Org nr 717600-2975

Styrelsen för Brf Brittgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-09-02.

Föreningens fastighet, Salabacke 12:1 bebyggdes 1962 och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 99 lägenheter och 8 lokaler. En lägenhet och samtliga lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 43 garage och 44 parkeringsplatser, varav 18 har motorvärmarruttag.

Lägenhetsfördelning enligt ekonomisk plan:

9	st 1 rum och kök		
30	st 2 rum och kök		
30	st 3 rum och kök		
15	st 4 rum och kök		
15	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 6 867 kvm	Total lokalyta: 513 kvm
			Total garageyta: 768 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter samt kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Trygg-Hansa Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-17 bestått av:

Ordinarie	Per Sivertsson	Ordf.
	Arne Wallin	
	Anne-Christine Ohlsson Joelsson	
	Kicki Fransson	
	Andreas Blomé	

Suppleanter	Hans Gunnarsson
	Marie Berglund

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Jan-Folke Fernholm
-----------	--------------------

Suppleant	Åsa Berglund
-----------	--------------

Valberedning	Lennart Andersson
	Stellan Holm
	Isabell Zander

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Christer Ohlsson.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Upplands Boservice.

Föreningen har egen hemsida: www.brfbrittgarden.se och mailadress: brf.brittgarden@gmail.com.

Fastigheten är stamreoverad år 2004 - 2005.

Fönsterreovering och byte av balkongdörrar genomfördes 2007.

Takreovering etapp 1 har skett under 2012.

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009-08-20.

OVK besiktning har skett under 2014.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 141 583 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 120 012 kronor, avseende montage av kodlås, klinkerläggning av tre torkrum samt byte av en mangel. Kostnaden föreslås i resultatdispositionen att belasta den yttre reparationsfonden.

Medlemsinformation

Under perioden har 4 överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Fr o m 2013-01-01 specificeras fördelningen årsavgift respektive värme på avin. Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Då årsmötet beslutat om övergång till gemensam el har styrelsen beslutat att fr o m 2012-07-01 ta ut en fast elavgift. Denna är för närvarande 20 kronor.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018=1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	4 380	4 363	4 331	4 266
Resultat efter finansiella poster (tkr)	537	292	170	-662
Soliditet (%)	9,9	6,9	5,2	4,2
Kassalikviditet (%)	223,3	167,0	118,1	70,6
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	400	400	400	400
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	226	132	7	407
Årsavgift bostäder kronor/kvm inkl. bränsledebitering per balansdagen	533	533	528	528
Lån kronor per kvm yta	1 984	2 020	2 051	2 095

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	843 300	131 749	-81 040	292 222	1 186 231
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		400 000	-400 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-306 149	306 149		
Balanseras i ny räkning			292 222	-292 222	
Årets resultat				536 895	536 895
Belopp vid årets utgång	843 300	225 600	117 331	536 895	1 723 126

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	117 331
årets vinst	536 895
	654 226

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	400 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-120 012
i ny räkning överföres	374 238
	654 226

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter..

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 380 303	4 362 671
Övriga rörelseintäkter		21 060	27 482
Summa rörelseintäkter		4 401 363	4 390 153
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 829 212	-2 883 817
Övriga externa kostnader	5	-98 248	-99 701
Personalkostnader	6	-166 579	-162 577
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-517 171	-663 921
Summa rörelsekostnader		-3 611 209	-3 810 015
Rörelseresultat		790 154	580 138
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 521	4 063
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 780	-291 979
Summa finansiella poster		-253 259	-287 916
Resultat efter finansiella poster		536 895	292 222
Resultat före skatt		536 895	292 222
Årets resultat		536 895	292 222

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	14 386 387	14 903 558
Summa materiella anläggningstillgångar		14 386 387	14 903 558
Summa anläggningstillgångar		14 386 387	14 903 558
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		32	66 600
Övriga fordringar	8	1 543 510	687 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	174 391	178 670
Summa kortfristiga fordringar		1 717 933	932 753
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 387 092	1 372 575
Summa kassa och bank		1 387 092	1 372 575
Summa omsättningstillgångar		3 105 025	2 305 328
SUMMA TILLGÅNGAR		17 491 412	17 208 886

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		843 300	843 300
Yttre reparationsfond		225 600	131 749
Summa bundet eget kapital		1 068 900	975 049
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		117 331	-81 040
Årets resultat		536 895	292 222
Summa fritt eget kapital		654 226	211 182
Summa eget kapital		1 723 126	1 186 231
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	14 377 656	14 642 400
Summa långfristiga skulder		14 377 656	14 642 400
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	264 744	264 744
Leverantörsskulder		378 773	373 380
Skatteskulder		25 526	18 257
Övriga skulder	12	122 981	82 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	598 606	641 849
Summa kortfristiga skulder		1 390 630	1 380 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 491 412	17 208 886

Kassaflödesanalys	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		790 154	580 138
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		517 171	663 921
Erhållen ränta		14 521	4 063
Erlagd ränta		-262 719	-292 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 059 127	956 006
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		70 843	-5 194
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		5 313	89 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 135 284	1 040 424
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-264 744	-264 744
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-264 744	-264 744
Årets kassaflöde		870 540	775 680
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 053 477	1 277 797
Likvida medel vid årets slut	14	2 924 017	2 053 477

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Följande redovisningsprinciper har ändrats. Fastigheten är uppdelad i komponenter.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Fastigheten är komponentindelad. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - Stomme och grund	100 år
Byggnad - Fasad, balkonger, fönster och stammar	50 år
Byggnad - El och tak	40 år
Byggnad - Ventilation, styr och övervakning	15-25 år
Byggnad - Installation gemensamhetsel	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	56 634	54 204
Hysesintäkter lokaler	169 412	166 638
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	14 972	14 972
Hysesintäkter garage och p-platser	242 640	240 647
Hysesintäkter övriga	4 000	4 000
Årsavgifter bostäder inklusive värmedebitering	3 629 172	3 621 540
Debiterade avgifter	262 135	260 670
Övriga ersättningar och intäkter	4 158	1 382
Avgifter andrahandsupplåtelse	15 240	26 100
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	3 000	0
	4 401 363	4 390 153

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	141 583	128 062
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	120 012	306 149
	261 595	434 211

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	340 671	335 919
Yttre skötsel / Snöröjning	14 375	7 060
Övriga utgifter för köpta tjänster	19 316	18 066
Fastighetsel	372 270	345 433
Uppvärmning	1 093 655	1 098 060
Vatten	169 351	164 614
Sophämtning	88 137	72 120
Fastighetsförsäkring	115 537	112 172
Självrisk/reparation försäkringsskador	66 600	15 129
Kabel-TV / Internet	120 089	118 070
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	167 615	162 962
	2 567 616	2 449 605

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	9 596	5 711
Förvaltningsarvode	81 243	79 380
Extradebiteringar ekonomisk förvaltning	1 888	6 700
Övriga externa tjänster/kostnader	1 096	846
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 425	7 063
	98 248	99 700

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	77 000	77 000
Revisionsarvoden	4 600	4 600
Löner/arvode vicevärd	56 400	52 800
Sociala avgifter	28 379	27 727
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	450
	166 579	162 577

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	21 840 293	21 840 293
Ingående anskaffningsvärde mark	1 069 000	1 069 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 909 293	22 909 293
Ingående avskrivningar	-8 005 735	-7 341 814
Årets avskrivningar	-517 171	-663 921
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 522 906	-8 005 735
Utgående redovisat värde	14 386 387	14 903 558
Taxeringsvärden byggnader	42 592 000	42 592 000
Taxeringsvärden mark	18 351 000	18 351 000
	60 943 000	60 943 000

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	6 585	6 581
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 536 925	680 902
	1 543 510	687 483

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen eldebitering	22 460	30 668
Förutbetalda försäkringspremier	119 003	115 537
Förutbetald kabel-TV	29 241	28 778
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 687	3 687
	174 391	178 670

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek AB	1,35	Rörligt 90 dgr	3 525 000	3 585 000
Stadshypotek AB	1,45	2017-10-30	3 477 600	3 553 200
Stadshypotek AB	3,95	2018-01-30	1 715 302	1 733 310
Stadshypotek AB	1,35	Rörligt 90 dgr	1 854 604	1 873 872
Stadshypotek AB	1,52	2020-10-30	3 499 056	3 578 580
Stadshypotek AB	1,30	2018-01-30	570 838	583 182
			14 642 400	14 907 144
Kortfristig del av långfristig skuld			-264 744	-264 744

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 318 680 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	18 465 400	18 465 400
	18 465 400	18 465 400

Not 12 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Inre reparationsfond	79 986	79 986
Källskatter	24 510	1 320
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	18 485	719
	122 981	82 025

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	39 481	34 421
Förskottsbetalda hyror och avgifter	379 988	404 270
Upplupna uppvärmningskostnader	148 225	145 153
Upplupna elavgifter	16 936	37 260
Upplupna reparationer och underhåll	0	16 146
Beräknat arvode för revision	4 600	4 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 375	0
	598 605	641 850

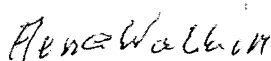
Not 14 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning Klientmedel	1 536 925	680 902
Kassamedel	2 000	2 000
Banktillgodohavanden	1 385 092	1 370 575
	2 924 017	2 053 477

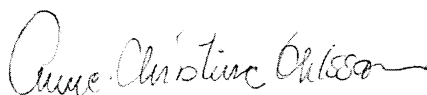
Uppsala den 1 mars 2018



Per Sivertsson



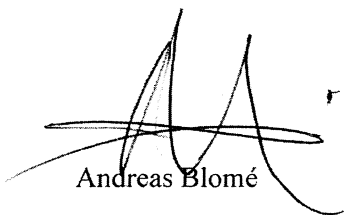
Arne Wallin



Anne-Christine Ohlsson

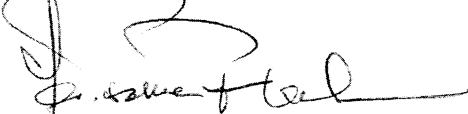


Kicki Fransson



Andreas Blomé

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-15



Jan-Folke Fernholm
Revisor

Revisionsberättelse för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRITTGÅRDEN

I egenskap av revisor i bostadsrättsföreningen Brittgården får jag härmed lämna följande berättelse för räkenskapsåret 2017.

Jag har tagit del av föreningens protokoll, granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt i övrigt granskat föreningens förvaltning. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats på föreskrivet sätt och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

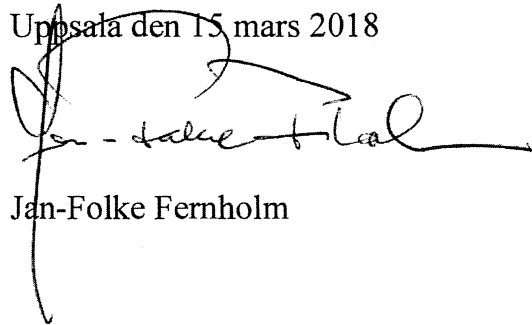
Då det vid den företagna revisionen inte framkommit några anmärkningar vill jag tillstyrka

att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen,

att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 15 mars 2018



Jan-Folke Fernholm