

Årsredovisning för

Brf Disa

717600-1886

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Disa, 717600-1886 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 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.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Fålhagen 18:2.

På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 12 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked 2016 uppgår till 966 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 st	2 rum och kök
9 st	3 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningen hus.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1929.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

- 1991 Utbyte av elsystemet
- 1992 Installerades kabel-tv och samma år inleddes arbete med stambyten
- 1993 Lades plattor i trädgården
- 1994 Målades staketet om
- 1995 Fönsterrenovering
- 1999 Balkongrenovering
- 2001 Trapphusen målades om
- 2004 Anslöts fastigheten till bredbandsnätet
- 2005 Stamspolades de horisontella stammarna
- 2006 Anlades ny rabatt, tvättmaskiner och torktumlare reparerades, fönsterbesiktning genomfördes.
- 2007 Startades fönsterrenovering. Värmesystemet justerades och nya termostater installerades till samtliga element i lägenheterna. Nya tvättmaskiner och ny torktumlare installerades.
- 2008 Fortsatt fönsterrenovering. Modernisering av värmesystem, utbyte av komponenter i pannrummet. Takbesiktning. Besiktning av ventilationssystem. Energibesiktning. Radonmätning.
- 2009 Renovering av tvättstuga och torkrum
- 2011 Installation portkodlås
- 2012 Konditionsbesiktning av fastigheten samt framtagande av underhållsplan
- 2013 Stamspolning. Besiktning av ventilationssystemet. Fuktmätning i källaren. Sopsortering. Installation av postboxar i trapphus.
- 2015 Omläggning av tak inklusive plåtarbeten. Fasadrenovering, puts och ommålning. Fönsterrenovering. Balkongrenovering.

Fastighetsförvaltning

Städning av trapphus har utförts av BOS Hemservice.
Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1987-02-26.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1986.

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 upplättes i andra hand.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med minst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-05-21) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Eleonore Holmgren	Ordförande	
Matthew Webster	Sekreterare	
Monika Schmitz	Kassör	fr.o.m. 2017-06-01
Jens Linered	Kassör	t.o.m. 2017-05-31
Joakim Söderström	Ledamot	
Jenny Kågestedt	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 18 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter

Magdalena Eggens t.o.m. 2017-05-31

Teresa Pettersson t.o.m. 2017-05-31

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 4.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på 13 200 kronor. Styrelsen planerar ingen avgiftsjustering inför nästkommande kalenderår.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Brf Disas 90-årsfest 20170819

Anlitat snöröjning

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	16	16
Tillkommande medlemmar	3	1
Avgående medlemmar	-3	-1
Summa	16	16

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	584	584	535	487
Resultat efter finansiella poster, tkr	0	-213	-2 964	50
Soliditet, %	-163	-153	-129	38
Kassalikviditet, %	328	248	541	347
Underhållsfond, tkr	44	43	542	492
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 064	4 100	4 135	1 008
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	604	604	554	503
Genomsnittlig skuldränta, %	0,89	0,98	1,81	3,01
Taxeringsvärde, tkr	12 600	12 600	11 371	11 371

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	54 000	5 000	42 941	-2 400 660	-213 164	-2 511 884
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			803			803
Balanseras i ny räkning				-213 967	213 164	-803
Årets resultat					371	371
Belopp vid årets utgång	54 000	5 000	43 744	-2 614 627	371	-2 511 513

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-2 614 627
årets resultat	371
Totalt	<hr/> -2 614 256
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	 803 <hr/> -2 615 059
Totalt	<hr/> -2 614 256

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

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			
Nettoomsättning	2	583 560	583 560
Övriga rörelseintäkter		106 732	240
Summa rörelseintäkter,		<u>690 292</u>	<u>583 800</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-490 062	-575 083
Övriga externa kostnader		-109 403	-120 691
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5		-55 510	-64 489
Summa rörelsekostnad		<u>-654 975</u>	<u>-760 263</u>
Rörelseresultat		<u>35 317</u>	<u>-176 463</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	2 373
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 946	-39 074
Summa finansiella poster		<u>-34 946</u>	<u>-36 701</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>371</u>	<u>-213 164</u>
Resultat före skatt		<u>371</u>	<u>-213 164</u>
Årets resultat		<u>371</u>	<u>-213 164</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	4	1 015 597	1 071 107
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 015 597</u>	<u>1 071 107</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 015 597</u>	<u>1 071 107</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		296	296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 126	28 163
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>113 422</u>	<u>28 459</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		411 851	546 976
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>411 851</u>	<u>546 976</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>525 273</u>	<u>575 435</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 540 870</u>	<u>1 646 542</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 000	54 000
Reservfond		5 000	5 000
Fond för yttre underhåll		43 744	42 941
<i>Summa bundet eget kapital</i>		102 744	101 941
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 614 627	-2 400 660
Årets resultat		371	-213 164
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 614 256	-2 613 824
Summa eget kapital		-2 511 512	-2 511 883
<i>Långfristiga skulder</i>			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 926 244	3 960 412
Övriga skulder		-34 168	-34 168
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 892 076	3 926 244
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		34 168	34 168
Leverantörsskulder		74 356	84 657
Skatteskulder		1 425	1 169
Övriga skulder		1	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50 356	112 187
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		160 306	232 181
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 540 870	1 646 542

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	35 317	-176 463
Erhållna räntor	-	2 373
Erlagda räntor	-34 946	-39 074
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	55 510	64 489
	<u>55 881</u>	<u>-148 675</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	55 881	-148 675
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-84 963	-5 806
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-71 875	112 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-100 957	-41 547
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		3 055 000
Amortering av låneskulder	-34 168	-34 168
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-34 168	3 020 832
Årets kassaflöde	-135 125	2 979 285
Likvida medel vid årets början	546 976	622 691
Likvida medel vid årets slut	411 851	3 601 976

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

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>
Byggnader	50
Renovering	50
Radiator	20
Källare	25
Fönsterrenovering	20
Inventarier	10

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Årsavgifter	<u>583 560</u>	<u>583 560</u>
Summa	583 560	583 560

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Städ	9 972	9 972
Övriga fastighetskostnader	13 597	6 895
Reparationer	46 920	6 719
Reparation byggnad	130 549	260 345
Serviceavtal	6 594	6 594
El	21 877	19 794
Fjärrvärme	153 487	158 396
Vatten	30 973	32 221
Sophämtning	26 154	26 079
Fastighetsförsäkring	14 546	13 728
Kabel-TV	19 613	19 124
Fastighetsskatt	15 780	15 216
Summa	490 062	575 083

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	1 934 419	1 934 419
	1 934 419	1 934 419
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-863 312	-808 947
- Årets avskrivning enligt plan	-55 510	-54 365
	-918 822	-863 312
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	1 015 597	1 071 107

Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fålhagen 18:2</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärde mark:	5 600 000	5 600 000
	12 600 000	12 600 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	12 600 000	12 600 000
Lokaler:	-	-

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	137 236	137 236
Utgående anskaffningsvärde	137 236	137 236
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-137 236	-127 112
- Årets avskrivning enligt plan	-	-10 124
Utgående avskrivningar enligt plan	-137 236	-137 236
Utgående redovisat värde	-	-

Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enl. låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen					
Swedbank 2853720577	1,12	2019-04-25	34 168	871 244	905 412
Swedbank 2856136698	0,63	Rörligt		1 160 000	1 160 000
Swedbank 2856251489	0,55	Rörligt		1 075 000	1 075 000
Investeringslån 365 (Swedbank)	Ingen info	Rörligt		820 000	820 000
Totalt			34 168	3 926 244	3 960 412

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	4 012 000	4 012 000
Summa ställda säkerheter	4 012 000	4 012 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

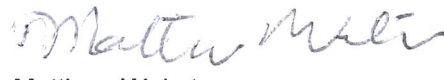
Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Lägenhetsbyte 2:a

Underskrifter

Uppsala 2018-04 25



Eleonore Holmgren
Ordförande



Matthew Webster
Sekreterare


Monika Schmitz
Kassör


Joakim Söderström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04-25


TERESA PETTERSSON


CASPER VERWER-CARLSSON