

Årsredovisning 2016

För
Brf Öger

 AZETS

Årsredovisning för

Brf Öger

717600-1258

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Öger, 717600-1258 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31. 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.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Uppsala kommun, stadsdel Fålhagen och har beteckningarna Fålhagen 33:3.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 20 lägenheter. Till byggnaderna hör också 11 parkeringsplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1 204kvm, varav 1 204 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

20 st 2 rum och kök

Fastighetens tekniska status

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

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1929.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Källarrenovering	2000
Motorvärmare till p-platser	2002
Bredbandsinstallation	2003/2004
Mangelrum blev övernattningsrum	2003
Renovering av trapphus	2005
Radonsanering	2007/2008
Energideklaration	2008
Framtagande av underhållsplan	2008/2009
Byte av växelvärmare	2009
Installation av friskluftsventiler	2010
Renovering av fönster	2013
Ny torktumlare	2013
Postboxar i trappuppgången	2014
Två nya tvättmaskiner	2014
Godkänd OVK	2015

Fastighetsförvaltning

Föreningens fastighetsskötsel har utförts av UBC Teknisk Förvaltning (snöröjning). Trappstädning har utförts av föreningens medlemmar, samt trädgårdsskötsel under sommarmånaderna. Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB (tidigare Visma Services AB).

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Länsstyrelsen i Uppsala län 2009-05-13.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1992-10-14.

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 förvärvaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB (tidigare Visma Services AB).

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2016-05-09) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Agnes Backström	Ordförande
Ann-Katrin Frisk	Kassör
Hannes Rydmark	Sekreterare
Ida Bergsten	Ledamot
Johan Norberg	Ledamot
Katarina Håkansson	Suppleant
Sven-Erik Svensson	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 10 st. protokollförda sammanträden under året.

Revisorer och revisorssuppleanter

Helene Zachrisson

Valberedning

Melika Svedjedal

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 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 2017.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB (tidigare Visma Services AB).

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under året har föreningen haft två städdagar. I samband med detta utfördes ommålning av grinden.

Det gjordes inköp av nya möbler till de gemensamma balkongerna.

Föreningen har valt att avsluta telefonabonnemanget till porttelefonerna eftersom dessa i princip inte användes.

Under året har en överlåtelse skett.

Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	29	28
Tillkommande medlemmar	1	8
Avgående medlemmar	-1	-7
Summa	29	29

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

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	799	789	784	780
Resultat efter finansiella poster, tkr	120	36	41	12
Soliditet, %	25	22	21	19
Kassalikviditet, %	203	143	117	111
Underhållsfond, tkr	476	441	400	387
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 221	2 336	2 451	2 572
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	631	629	619	619
Genomsnittlig skuldränta, %	2,11	2,09	2,45	2,60
Taxeringsvärde, tkr	16 000	14 200	14 200	14 200

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	89 000	440 626	280 396	35 773	845 795
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		35 773			35 773
Anspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-35 773	-35 773
Årets resultat				120 042	120 043
Belopp vid årets utgång	89 000	476 399	280 396	120 042	965 838

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	280 396
årets resultat	120 042
Totalt	400 438
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	
	60 000
Totalt	340 438

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	798 798	783 860
Övriga rörelseintäkter		24 915	6 286
Summa rörelseintäkter		823 713	790 146
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-388 106	-433 227
Övriga externa kostnader		-51 470	-44 280
Personalkostnader	4	-19 436	-30 199
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-186 540	-186 399
Summa rörelsekostnad		-645 552	-694 105
Rörelseresultat		178 161	96 041
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 142	-60 280
Summa finansiella poster		-58 119	-60 268
Resultat efter finansiella poster		120 042	35 773
Resultat före skatt		120 042	35 773
Årets resultat		120 042	35 773

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	3 170 820	3 345 052
Inventarier, verktyg och installationer	6	24 618	36 927
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 195 438	3 381 979
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseorganisationer	7	2 000	2 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		3 197 438	3 383 979
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	-2 100
Övriga fordringar		5 147	2 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 780	16 196
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		23 927	16 139
Kassa och bank			
Kassa och bank		574 292	434 428
<i>Summa Kassa och bank</i>		574 292	434 428
Summa omsättningstillgångar		598 219	450 567
SUMMA TILLGÅNGAR		3 795 657	3 834 546

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		89 000	89 000
Fond för yttre underhåll		476 399	440 626
<i>Summa bundet eget kapital</i>		565 399	529 626
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		280 396	280 396
Årets resultat		120 042	35 773
<i>Summa fritt eget kapital</i>		400 438	316 169
Summa eget kapital		965 837	845 795
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 673 705	2 812 201
Övriga skulder		-138 496	-138 496
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 535 209	2 673 705
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		138 496	138 496
Leverantörsskulder		36 120	9 830
Skatteskulder		1 945	1 577
Övriga skulder		14 006	560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		104 044	164 583
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		294 611	315 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 795 657	3 834 546

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	178 161	96 041
Erhållna räntor	23	12
Erlagda räntor	-58 142	-60 280
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	186 541	186 399
	<u>306 583</u>	<u>222 172</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	306 583	222 172
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-7 787	5 196
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-20 436	10 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	278 360	237 378
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-138 496	-138 496
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-138 496	-138 496
Årets kassaflöde	139 864	98 882
Likvida medel vid årets början	434 428	335 546
Likvida medel vid årets slut	574 292	434 428

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	67
Stamreovering	33
Källarreovering	40
Fönsterreovering	12

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Garage och p-platser	38 730	27 089
Årsavgifter	760 068	756 771
Summa	798 798	783 860

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Städ	4 550	18 150
Övriga fastighetskostnader	19 934	12 650
Reparationer	22 362	60 115
El	25 805	23 291
Fjärrvärme	209 401	213 494
Vatten	25 770	29 006
Sophämtning	15 595	14 043
Fastighetsförsäkring	14 598	13 438
Kabel-TV	24 732	24 180
Fastighetsskatt	25 359	24 860
Summa	388 106	433 227

Not 4 Personalkostnader

Medelantal anställda

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Män	3	3
Kvinnor	3	3
Totalt	6	6

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	15 698	23 199
Totala löner och ersättningar	15 698	23 199
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 738	7 000
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	19 436	30 199

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	4 828 354	4 828 354
	<u>4 828 354</u>	<u>4 828 354</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 483 302	-1 309 212
- Årets avskrivning enligt plan	-174 232	-174 090
	<u>-1 657 534</u>	<u>-1 483 302</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	3 170 820	3 345 052

Taxeringsvärde	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fålhagen 33:3</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	8 600 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark:	7 400 000	5 800 000
	<u>16 000 000</u>	<u>14 200 000</u>
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	16 000 000	14 200 000
Lokaler:		-

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	275 888	275 888
Utgående anskaffningsvärde	<u>275 888</u>	<u>275 888</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-238 961	-226 652
- Årets avskrivning enligt plan	-12 309	-12 309
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-251 270</u>	<u>-238 961</u>
Utgående redovisat värde	24 618	36 927

Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2016-12-31	2015-12-31
Insats SBC	2 000	2 000
Redovisat värde vid årets slut	2 000	2 000

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2016-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2016 enl. låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Nordea	0,54	Rörligt	108 000	1 271 000	1 379 000
Nordea	0,54	Rörligt	30 496	1 402 705	1 433 201
Totalt			138 496	2 673 705	2 812 201

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	3 704 000	3 704 000
Summa ställda säkerheter	3 704 000	3 704 000

Eventalförpliktelser

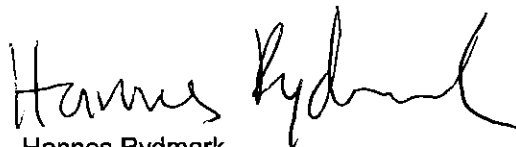
Inga *Inga*

Underskrifter

Uppsala 2017-4-28



Agnes Backström
Ordförande



Hannes Rydmark
Sekreterare



Ann-Katrin Frisk
Kassör



Ida Bergsten
Ledamot



Johan Norberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05 - 24

Helene Zachrisson



Revisionsberättelse 2016 Bfr Öger

Jag har granskat 2016 års redovisning, bokföring samt förvaltning av Bostadsrättsföreningen Öger i Uppsala. Bokföringen och årsredovisningen har utförts externt av *Azets Insight AB*

Årsredovisningen har utförts enligt god revisionssed och god föreningssed. Detta innebär att revisionen genomförts i rimlig grad för att säkerställa att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Räkenskaperna har på ett riktigt sätt visat resultat och ställning.

Det har dock noterats att en del fakturor ej blivit betalda i tid där i ett fall det har orsakat att ärendet har gått vidare till Inkasso (Vattenfall). Styrelsen bör skapa en rutin att detta inte upprepas.

Härmed rekommenderas att föreningsstämman ger fortsatt ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt rekommendation till föreningsstämman att fastställa förvaltningsberättelse, balansräkning samt resultaträkning.



Helene Zachrisson, Revisor

Linköping 2017-05-23

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Kortfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.