

Årsredovisning för
Brf Dagmar
717600-2041
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dagmar, 717600-2041 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.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheterna ligger i Uppsala kommun, stadsdel Luthagen och har beteckningarna Luthagen 66:3.

På fastigheterna finns ett bostadshus innehållande 22 lägenheter en lokal, vilken upplåtes som hyresrätt, samt åtta garage.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 2 250 kvm, varav 2 200 kvm utgör lägenhetsyta och 50 kvm lokalyta

Lägenhetsfördelning:

1	1 rum och kök
4	2 rum och kokvrå
5	2 rum och kök
4	4 rum och kök
8	6 rum och kök

Samt 1 lokal i källaren + ett gästrum med bastu och arkivrum för föreningens handlingar.

Fastighetens tekniska status

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

Nybyggnadsår för föreningens byggnader är 1961.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

1993	Renovering av balkonger
1994	Ommålning av trapphuset
1996	Ny trapparmatur med energilampor
2000	Ny asfaltering av gårdsplanen
2003	Nytt låssystem och nya låscylindrar till samtliga dörrar i huset
2005	Installation av gästrum och bastu i källarplanet
2007	Nytt torkaggregat i torkrummet
2007	Utbyte av samtliga fönster i fastigheten
2010	Avloppsstammarna åtgärdade med PROLINE-metoden
2011	Installation av vattenreningssystemet Bauer Technology
2012	Källaren ytrenoverades och målades om. Samt byte av hiss
2013	Plåtdetaljerna på taket målades
2014	Källartrappan renoverades
2015	Ny huvudentré
2017	Ny trappbelysning, byte av kall- och varmvattenledningarna i tvåorna mot gården.

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Upplands BoService AB.
Inre städning av trapp och källare har utförts av Städ & Fönsterputsbolaget.
Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insights AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1995-08-21.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2009-04-22.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehåses 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 Azets Insight 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 tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-04-26) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christer Engstrand	Ordförande
Stellan Karlsson	Vice värd, suppleant
Christine Aquilonius	Sekreterare
Jonas Boberg	Ledamot
Lars Burman	Ledamot
Elisabeth Engstrand	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 sju protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter

Oskar Lindström
Margareta Olsen, suppleant

Valberedning

Ingen valberedning

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10% samt avgiften för värme med 5% fr.o.m. 170701.

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 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar ingen justering av avgiftshöjningar för 2018.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under året har en lägenhet överlåtits
Föreningens tillfredsställande ekonomi klarade de ekonomiska konsekvenserna av vattenskadnan på bra sätt.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	33	30
Tillkommande medlemmar	1	8
Avgående medlemmar	1	-3
Summa	35	35

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	1 037	932	916	917
Resultat efter finansiella poster, tkr	-508	-37	24	-57
Soliditet, %	37	46	47	45
Kassalikviditet, %	108	85	83	-
Underhållsfond, tkr	615	612	607	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 402,0	1 210,0	1 244,2	1 252,7
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	284	262	256	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,4	1,4	2,0	-
Taxeringsvärde, tkr	28 841	28 841	26 983	26 983

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgift</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	648 800	1 363 709	611 600	-102 369	-36 561	2 485 179
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			3 600			3 600
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-40 161	36 561	-3 600
Årets resultat					508 469	-508 469
Belopp vid årets utgång	648 800	1 363 709	615 200	-142 530	508 469	1 976 710

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-142 530
årets resultat	-508 469
Totalt	<hr/> -650 999
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	-513 581
reserveras till fond för yttre underhåll	3 600
i ny räkning överförs	<hr/> -141 018
Totalt	-650 999

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

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	1 037 189	931 112
Övriga rörelseintäkter		981	1 111
Summa rörelseintäkter.		<u>1 038 170</u>	<u>932 223</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 265 159	-690 429
Övriga externa kostnader		-53 224	-56 562
Personalkostnader	4	-17 059	-14 894
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-167 622	-167 481
Summa rörelsekostnad		<u>-1 503 064</u>	<u>-929 366</u>
Rörelseresultat		<u>-464 894</u>	<u>2 857</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 575	-39 563
Summa finansiella poster		<u>-43 575</u>	<u>-39 418</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-508 469</u>	<u>-36 561</u>
Resultat före skatt		<u>-508 469</u>	<u>-36 561</u>
Årets resultat		<u>-508 469</u>	<u>-36 561</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	5	4 950 955	5 118 577
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 950 955</u>	<u>5 118 577</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 950 955</u>	<u>5 118 577</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45	-
Övriga fordringar		6 457	4 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 840	41 913
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>44 342</u>	<u>45 919</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	295 569	208 565
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>295 569</u>	<u>208 565</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>339 911</u>	<u>254 484</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 290 866</u>	<u>5 373 061</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		648 800	648 800
Upplåtelseavgift		1 363 709	1 363 709
Fond för yttre underhåll		615 200	611 600
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 627 709</u>	<u>2 624 109</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-142 530	-102 369
Årets resultat		-508 469	-36 561
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-650 999</u>	<u>-138 930</u>
Summa eget kapital		<u>1 976 710</u>	<u>2 485 179</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 999 360	2 586 980
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 999 360</u>	<u>2 586 980</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		85 120	75 120
Leverantörsskulder		65 401	65 806
Övriga skulder		-	5 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		164 275	154 866
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>314 796</u>	<u>300 902</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 290 866</u>	<u>5 373 061</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-464 894	2 857
Erhållna räntor	-	145
Erlagda räntor	-43 575	-39 563
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	167 622	167 481
	<u>-340 847</u>	<u>130 920</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-340 847	130 920
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	1 579	-10 762
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	3 893	62 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-335 375	182 609
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	422 380	-75 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	422 380	-75 120
Årets kassaflöde	87 005	107 489
Likvida medel vid årets början	208 564	101 076
Likvida medel vid årets slut	295 569	208 565

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
Stamreparation	50
Förbättringsarbeten, till- och ombyggnationer	10-50

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Hyror	9 400	9 400
Garage och p-platser	99 652	50 802
Övriga hyror	4 000	2 800
Årsavgifter	625 150	576 438
Värmeavgift	298 987	291 672
Summa	1 037 189	931 112

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	59 502	57 018
Städ	52 395	50 444
Hissbesiktning	2 375	2 313
Övriga fastighetskostnader	18 191	5 397
Reparationer	75 688	71 485
Reparation hissar	30 373	5 488
Reparation byggnad	551 361	-
Serviceavtal	5 522	4 088
El	49 878	45 656
Fjärrvärme	263 210	285 202
Vatten	31 428	39 567
Sophämtning	27 463	28 787
Fastighetsförsäkring	33 497	31 491
Bredband	28 484	28 484
Kabel-Tv	6 452	6 704
Fastighetsskatt	29 340	28 306
Summa	1 265 159	690 430

Not 4 Personalkostnader

Medelantal anställda

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Män	X	X
Kvinnor	X	X
Totalt	-	-

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	13 011	12 800
Totala löner och ersättningar	13 011	12 800
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 048	2 094
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	17 059	14 894

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	6 433 420	6 433 420
	<u>6 433 420</u>	<u>6 433 420</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 314 843	-1 147 362
- Årets avskrivning enligt plan	-167 622	-167 481
	<u>-1 482 465</u>	<u>-1 314 843</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	4 950 955	5 118 577

Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	17 041 000	17 041 000
Taxeringsvärde mark:	11 800 000	11 800 000
	<u>28 841 000</u>	<u>28 841 000</u>
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	28 800 000	28 800 000
Lokaler:	41 000	41 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	27 063	27 063
Utgående anskaffningsvärde	<u>27 063</u>	<u>27 063</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-27 063	-27 063
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-27 063</u>	<u>-27 063</u>
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Checkräkningskredit

	2017-12-31	2016-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	-	500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	-	-

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enl. låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Nordea Hypotek	1,36	2018-09-19	75 120	2 586 980	2 662 100
Nordea Hypotek	1,20	2020-09-16	10 000	497 500	-
Totalt			85 120	3 084 480	2 662 100

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	4 256 000	4 256 000
Summa ställda säkerheter	4 256 000	4 256 000

Eventalförpliktelser

Inga

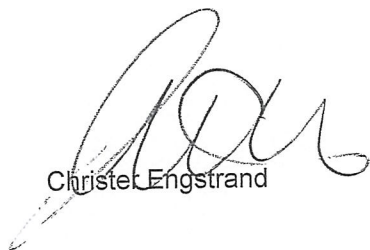
Inga

Not 10 Planerad verksamhet under kommande år

Några förändringar av verksamheten eller externa faktorer som kan påverka föreningens ställning och resultat föreligger ej. Styrelsen anser därmed att räntor, skatter och avgifter ej kommer att påverka föreningen annat än marginellt.

Underskrifter

2018 - 02 - 03



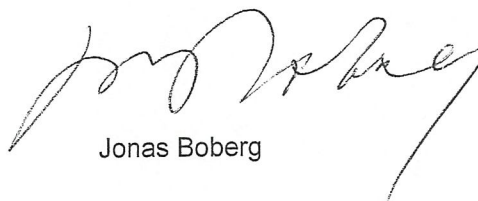
Christel Engstrand



Lars Burman




Christiné Aquilonius



Jonas Boberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 04



Oskar Lindström
Föreningens revisor