

Årsredovisning för
Brf Tryggve
717600-2355
Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tryggve, 717600-2355 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

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 Luthagen och har beteckningen Luthagen 56:5.

På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 32 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 10 parkeringsplatser och 3 garageplatser.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2013) uppgår till 2014 kvm varav 2014 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

19	1 rum och kök
9	2 rum och kök
3	3 rum och kök
1	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

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

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1935.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Stammar, el, fasad, tak, balkonger och tvättstuga	1997
Fönsterkarmar utvändigt	2006
Fönsterrenovering	2014

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av PO's fastighetsskötsel och JR Fastighetsförvaltning AB.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-06-20.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1935-01-12.

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

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med minst 0 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2015-03-18) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tarja Lantz	Ordförande
Monica Thörn	Sekreterare
Paul de la Garza	Kassör
Bengt-Ove Persson	Ledamot
Emma Sannervik	Suppleant
Ulf Brodin	Suppleant
Lo Lennartsson	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 5 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleant

Thomas Harne
Cecilia Segerlund, suppleant

Valberedning

Karola Winkel
Lillemor Harne

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 3 % under 2015.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 243 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 avgiftshöjning under 2015. Budgeten visar på ett resultat på 34 700 kronor varav minst 962 kr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Hösten 2015 slutförde Andrés måleri målningen av källarfönstren som vetter mot gatan. Garantibesiktning sker våren 2016.

Samtliga eldstäder i fastigheten är godkända efter genomgången brandskyddskontroll och sotning av Åke Huss AB.

OVK besiktning av fastigheten är genomförd och godkänd av Rolf Andersson VVS-kontroll AB. Nästa besiktning sker 2021.

Med hjälp av Bolander & Co (försäkringsrådgivare med kunskap om försäkringsbolagens produkter) har vi valt att uppgradera vår försäkring hos Länsförsäkringar för att möta nya krav på marknaden.

Vattenfall har genomfört en ny prismodell för fjärrvärme, vilket innebär att föreningen har övergått från rörlig effekt till rekommenderad effekt. Den rekommenderade effekten är 118 kW.

Medlemsinformation

	2015-12-31	2014-12-31
Vid räkenskapsårets början	47	50
Tillkommande medlemmar	5	4
Avgående medlemmar	-4	-7
Summa	48	47

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

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 022	993	993	992
Resultat efter finansiella poster, tkr	118	-700	5	-29
Soliditet, %	7	4	19	18
Kassalikviditet, %	411	253	453	398
Underhållsfond, tkr	244	949	948	967
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 738	1 759	1 780	1 801
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	497	483	483	483
Genomsnittlig skuldränta, %	2,13	2,60	3,10	3,60
Taxeringsvärde, tkr	23 619	23 619	23 619	20 869

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-191 193
årets resultat	117 831
Totalt	<hr/> -73 362
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttreunderhåll	32 600
i ny räkning överförs	<hr/> -105 962
Totalt	-73 362

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 022 032	992 820
Övriga rörelseintäkter		-	-2
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 022 032</u>	<u>992 818</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-597 878	-1 373 211
Övriga externa kostnader		-61 651	-49 893
Personalkostnader	4	-40 790	-55 525
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-129 991	-130 013
Summa rörelsekostnad		<u>-830 310</u>	<u>-1 608 642</u>
Rörelseresultat		<u>191 722</u>	<u>-615 824</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 257	8 120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 148	-92 775
Summa finansiella poster		<u>-73 891</u>	<u>-84 655</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>117 831</u>	<u>-700 479</u>
Resultat före skatt		<u>117 831</u>	<u>-700 479</u>
Årets resultat		<u>117 831</u>	<u>-700 479</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	3 070 292	3 200 283
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 070 292</u>	<u>3 200 283</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 070 292</u>	<u>3 200 283</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 246	4 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 511	39 080
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>12 757</u>	<u>43 259</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		887 541	743 822
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>887 541</u>	<u>743 822</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>900 298</u>	<u>787 081</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 970 590</u>	<u>3 987 364</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		115 075	115 075
Upplåtelseavgift		8 610	8 610
Fond för yttre underhåll		243 947	949 100
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>367 632</u>	<u>1 072 785</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-191 193	-195 867
Årets resultat		117 831	-700 479
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-73 362</u>	<u>-896 346</u>
Summa eget kapital		<u>294 270</u>	<u>176 439</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 457 241	3 499 493
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 457 241</u>	<u>3 499 493</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		42 252	42 252
Leverantörsskulder		9 783	73 554
Övriga skulder		1 321	25 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		165 723	170 199
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>219 079</u>	<u>311 432</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 970 590</u>	<u>3 987 364</u>

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Fastighetsinteckning	<u>4 500 000</u>	<u>4 500 000</u>
Summa ställda säkerheter	4 500 000	4 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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.

Anläggningstillgångar

	År
Byggnader	avskriven
Renoveringar	40
Markanläggningar	20

Not 2 Föreningens nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Garage och p-platser	5 952	5 952
Årsavgifter	1 001 260	972 168
Kabel-TV	14 400	14 400
Kravavgift	420	300
Summa	1 022 032	992 820

Not 3 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	26 515	28 091
Snöröjning	27 185	13 927
Städ	36 250	36 000
Övriga fastighetskostnader	-	1 849
Reparationer	2 149	37 360
Reparation byggnad	-	741 753
El	28 392	29 292
Fjärrvärme	299 279	293 892
Vatten	55 356	60 943
Sophämtning	29 170	36 211
Fastighetsförsäkring	28 152	27 886
Kabel-TV	25 464	25 164
Fastighetsskatt	39 966	40 843
Summa	597 878	1 373 211

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	31 200	42 600
Totala löner och ersättningar	31 200	42 600
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 590	13 109
Pensionskostnader	-	-184
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	40 790	55 525

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	5 477 381	5 477 381
	5 477 381	5 477 381
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-2 277 098	-2 147 085
- Årets avskrivning enligt plan	-129 991	-130 013
	-2 407 089	-2 277 098
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	3 070 292	3 200 283

Taxeringsvärde	2015-12-31	2014-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	14 019 000	14 019 000
Taxeringsvärde mark:	9 600 000	9 600 000
	<u>23 619 000</u>	<u>23 619 000</u>
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	23 600 000	23 600 000
Lokaler:	19 000	19 000
	<u>23 619 000</u>	<u>23 619 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	209 426	209 426
Utgående anskaffningsvärde	209 426	209 426
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
- Vid årets början	-209 426	-209 426
Utgående avskrivningar enligt plan	-209 426	-209 426
Utgående redovisat värde	<u>-</u>	<u>-</u>

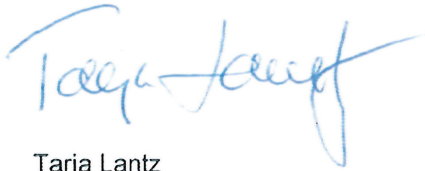
Not 7 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	115 075	8 610	949 100	-195 867	-700 479	176 439
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			36 600			36 600
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-741 753			-741 753
Balanseras i ny räkning				4 674	700 479	705 153
Årets resultat					117 831	117 831
Belopp vid	<u>115 075</u>	<u>8 610</u>	<u>243 947</u>	<u>-191 193</u>	<u>117 831</u>	<u>294 270</u>

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2015-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2015 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
SEB	2,59	2015-07-28	42 252	3 499 493	3 541 745
Totalt			42 252	3 499 493	3 541 745
Kortfristig del nästa års amortering				-42 252	-42 252
				3 457 241	3 499 493

Uppsala 2016 - 03-13



Tarja Lantz



Paul de la Garza



Monica Thörn



Bengt-Ove Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 03-04



Thomas Harne

Likviditetsanalys

<i>Belopp i kr</i>	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	191 722	-615 824
Erhållna räntor	1 257	8 120
Erlagda räntor	-75 148	-92 775
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	129 991	130 013
	<u>247 822</u>	<u>-570 466</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	247 822	-570 466
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	30 502	543
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-92 353	2 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten	185 971	-567 146
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-42 252	-42 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 252	-42 252
Årets kassaflöde	143 719	-609 398
Likvida medel vid årets början	743 822	1 353 220
Likvida medel vid årets slut	<u>887 541</u>	<u>743 822</u>