

Årsredovisning 2016

För
Brf Sommarro

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.



Årsredovisning för
Brf Sommarro
717600-3221
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

M B
B

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sommarro, 717600-3221 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande för permanentboende utan begränsning i tiden. Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Byggnaderna, som uppfördes under året 1945, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Eriksberg 10:1. Värdeår 1957. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Föreningens byggnader utgörs av två bostadshus med 42 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör 26 parkeringsplatser samt 4 garageplatser.

Den totala arean enligt taxeringsbesked uppgår till 2 618 kvm, varav 2 598 kvm utgör lägenhetsyta.

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,5 % av fastighetens taxeringsvärde.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Tilläggsisolering vindar	1991
Nya balkonger	1993
Byte av fastighetens samtliga dörrlås, Målning trapphus	1995
El-renovering	1997
Fristående sopskåp	1999
Stambyte	2000
Fönsterrenovering inkluderat insättning av lågenergiglas	2003
Bredbandsinstallation	2004
Föreningslokal	2008
Fasadrenovering inkl. nytt tak	2009
Nya ytskikt i tvättstuga, torkrum och duschrum	2010
Ommålning fönsterbleck och karmar	2010
Upprustning av gårdar och parkeringsytor, nya elplintar	2012
Utemiljön - rabatterna framför husen förnyas	2013
Projektering av ny fjärrvärmeförsörjning	2013
Nytt torkskåp	2013
Ny undercentral för fjärrvärme installeras	2014
Avverkning sjuka träd, beskärning övriga träd och buskar	2014
Nya trädgårdsmöbler inhandlas	2014
En av tvättmaskinerna utbytt	2014
Trapphusrenovering, målning och byte av LED-armatur	2016
Byte till säkerhetsdörrar, nya entréer och portar	2016
Spolning av avloppsstammarna	2016
Inköp av nya sopskär i samband med utökad källsortering	2016

AS
AS

Fastighetsförvaltning
Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Sommarro Fastighetstjänst.
Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-03-29.
Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1949-03-31.

Medlemmar

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelser skett.
Inga nya eller förlängningar av andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen under året.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av 3 ledamöter med 2 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2016-05-20) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Allan Arvola	Ordförande	
Andreas Bjersby	Sekreterare	
Andreas Brobert	Kassör	T.o.m. januari
Pauline Saers	Suppleant	Ordinarie ledamot fr.o.m. januari
Kerstin Jansson	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Feiff, Feiff Revision & Redovisning

Valberedning

Emma Wallin
Ann-Charlotte Granér

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. Budgeten visar på ett resultat på - 189 200 kronor varav minst 173 245 kr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen investerat i nya sopkärl och utökat källsorteringen från tidigare enbart komposterbart matavfall och brännbart till att även omfatta plast- och pappersförpackningar.
En omfattande renovering av trapphusen har gjorts, innefattande nya portar, säkerhetsdörrar, ledarmaturer samt målning av väggar, tak och räcken.
I samband med bytet till nya dörrar har också lås- och nyckelsystemet förnyats.
En genomspolning av fastighetens stammar gjordes under hösten.

AA
PS

Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	52	50
Tillkommande medlemmar	6	7
Avgående medlemmar	-5	-5
Summa	53	52

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	1 398	1 655	1 645	1 644
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 883	301	-337	149
Soliditet, %	neg.	5	1	6
Kassalikviditet, %	53	98	71	96
Underhållsfond, tkr	385	237	179	28
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 721	2 340	2 406	2 467
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	610	653	667	667
Genomsnittlig skuldränta, %	0,59	1,16	2,10	2,90
Taxeringsvärde, tkr	34 649	29 649	29 649	29 649

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	47 770	236 813	-185 493	300 950	400 039
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		148 245			148 245
Anspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			152 705	-300 950	-148 245
Årets resultat				-1 883 204	-1 883 203
Belopp vid årets utgång	47 770	385 058	-32 788	-1 883 204	-1 483 164

AA AS
PS

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-32 788
årets resultat	-1 883 204
Totalt	<u>-1 915 992</u>
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att av fond för yttre underhåll ianspråktas reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	 -558 303 173 245
Totalt	<u>-1 530 934</u> -1 915 992

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


PS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 397 589	1 655 423
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 397 589</u>	<u>1 655 423</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 796 788	-899 577
Övriga externa kostnader		-130 814	-79 882
Personalkostnader	4	-122 890	-109 785
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-191 064	-193 539
Summa rörelsekostnad		<u>-3 241 556</u>	<u>-1 282 783</u>
Rörelseresultat		<u>-1 843 967</u>	<u>372 640</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 289	-71 748
Summa finansiella poster		<u>-39 237</u>	<u>-71 690</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 883 204</u>	<u>300 950</u>
Resultat före skatt		<u>-1 883 204</u>	<u>300 950</u>
Arets resultat		<u>-1 883 204</u>	<u>300 950</u>

AA B
B

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	6 153 993	6 345 058
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 153 993</u>	<u>6 345 058</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseorganisationer	7	2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 156 793</u>	<u>6 347 858</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 771	4 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 682	38 329
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>80 453</u>	<u>43 068</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		756 546	1 136 186
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>756 546</u>	<u>1 136 186</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>836 999</u>	<u>1 179 254</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 993 792</u>	<u>7 527 112</u>

AT B
PS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 770	47 770
Fond för yttre underhåll		385 058	236 813
Summa bundet eget kapital		432 828	284 583
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-32 788	-185 493
Årets resultat		-1 883 204	300 950
Summa fritt eget kapital		-1 915 992	115 457
Summa eget kapital		-1 483 164	400 040
Avsättningar			
Övriga avsättningar		971 107	741 651
Summa avsättningar		971 107	741 651
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 910 000	5 920 000
Summa långfristiga skulder		6 910 000	5 920 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		160 000	160 000
Leverantörsskulder		135 198	14 353
Övriga skulder		32 552	1 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		268 099	289 226
Summa kortfristiga skulder		595 849	465 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 993 792	7 527 112

AT
PS

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-1 843 967	372 640
Erhållna räntor	52	58
Erlagda räntor	-39 289	-71 748
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	191 064	193 539
	<u>-1 692 140</u>	<u>494 489</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 692 140	494 489
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-37 385	32 769
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	359 885	6 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 369 640	533 789
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 150 000	
Amortering av låneskulder	-160 000	-170 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	990 000	-170 000
Årets kassaflöde	-379 640	363 789
Likvida medel vid årets början	1 136 186	772 397
Likvida medel vid årets slut	756 546	1 136 186

AR
PS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

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	200
Renovering	18
Stamrenovering	50
Fönsterrenovering	20
Fasadrenovering	50
Inventarier	5
Bredband	25
Utomhusrenovering	25

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Hyror	1 872	1 872
Garage och p-platser	56 149	67 625
Årsavgifter	1 585 768	1 696 270
Avsättning medl. rep.fond	-247 342	-111 184
EI	600	600
Kravavgift	540	240
Öresutjämning	2	-
Summa	1 397 589	1 655 423

AA B
PS

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	120 899	115 849
Övriga fastighetskostnader	34 302	14 230
Reparationer	61 687	60 452
Reparation byggnad	1 868 200	-
Serviceavtal	-	2 914
Ei	47 799	47 598
Fjärrvärme	430 624	419 039
Vatten	73 178	86 197
Sophämtning	34 074	33 915
Fastighetsförsäkring	55 711	52 903
Kabel-TV	13 904	13 785
Fastighetsskatt	56 410	52 695
Summa	2 796 788	899 577

Not 4 Personalkostnader

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:	55 000	45 000
Löner	36 750	36 750
Totala löner och ersättningar	91 750	81 750
Sociala avgifter enligt lag och avtal	28 762	25 740
Årets skatter på pensionspremier och pensionsmedel	392	422
Pensionskostnader	1 986	1 873
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	122 890	109 785

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	10 014 000	10 014 000
	10 014 000	10 014 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-3 668 942	-3 477 880
- Årets avskrivning enligt plan	-191 065	-191 062
	-3 860 007	-3 668 942
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	6 153 993	6 345 058

AS
BS

Taxeringsvärde

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Eriksberg 10:1</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	19 649 000	19 249 000
Taxeringsvärde mark:	15 000 000	10 400 000
	<u>34 649 000</u>	<u>29 649 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	34 600 000	29 600 000
Lokaler:	49 000	49 000
	<u>34 649 000</u>	<u>29 649 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	227 756	227 756
Utgående anskaffningsvärde	<u>227 756</u>	<u>227 756</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-227 756	-225 279
- Årets avskrivning enligt plan	-	-2 477
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-227 756</u>	<u>-227 756</u>
Utgående redovisat värde	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2016-12-31	2015-12-31
Insats SBC	2 800	2 800
Redovisat värde vid årets slut	2 800	2 800

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2016-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	0,39	Rörligt	40 000	1 360 000	1 400 000
Swedbank	0,49	Rörligt	80 000	1 875 000	1 955 000
Swedbank	0,39	Rörligt	40 000	2 085 000	2 125 000
Swedbank	0,49	Rörligt	-	600 000	600 000
Swedbank	1,27	Rörligt	-	1 150 000	-
Totalt			160 000	7 070 000	6 080 000

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	7 150 000	6 880 000
Summa ställda säkerheter	7 150 000	6 880 000

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Handwritten initials: A, B, B

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsens ordinarie ledamot Andreas Brobert avgick ut styrelsen i januari i samband med flytt, suppleanten Pauline Saers ersatte honom fram till årsmötet i maj.
En kontroll av säkerhetsdörrarnas tätningsskyltar genomfördes i mars.

AA PS

Underskrifter

Uppsala 2017- 04 - 06



Allan Arvola



Pauline Saers



Andreas Bjersby

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04 - 26



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor, Feiff Revision & Redovisning