

Årsredovisning för

Brf Resedan

717600-0342

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

Innehållsförteckning:

Sida

| | |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 9-11 |
| Underskrifter | 12 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Resedan, 717600-0342 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 ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Uppsala kommun, stadsdel Fålhagen och har beteckningen Fålhagen 44:2.

På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 8 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 6 parkeringsplatser.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 344 kvm, varav 344 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|---|---------------|
| 4 | 1 rum och kök |
| 4 | 2 rum och kök |

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar med minst 0,3% av byggnadens anskaffningskostnad.

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1929.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Byte av värmeväxlare i källaren

2013

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av föreningens medlemmar. Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1987-16-29.

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 Azets Insight AB.

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 2016-04-28 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|-------------------|-----------------|
| Robin Entenza | Ordförande |
| Fanny Wikström | Vice ordförande |
| Emma Sjöberg | Sekreterare |
| Simon Olsson | Ledamot |
| Margit Gustafsson | Ledamot |
| Ulf Ärlebrand | Ledamot |
| Gereon Gustafsson | 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 2 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer

Miranda Wink Intern revisor

Valberedning

Ingen.

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.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Verksamheten under året har löpt på utan några större händelser. Styrelsen har arbetat vidare med fasadrenoveringen. Arbetet på fasaden är planerat att starta i början av april. Medel till renoveringen kommer att lånas från SEB.

Föreningens årliga städdagar ägde rum 23:e och 24:e maj.

Medlemsinformation

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Vid räkenskapsårets början | 8 | 9 |
| Avgående medlemmar | - | -1 |
| Summa | 8 | 8 |

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning, tkr | 246 | 239 | 219 | 242 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 71 | 51 | 26 | -7 |
| Soliditet, % | -362 | -454 | -535 | -597 |
| Kassalikviditet, % | 732 | 675 | 650 | |
| Underhållsfond, tkr | 60 | 50 | 40 | |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 4 827 | 4 879 | 4 931 | |
| Årsavgift per kvm bostadsyta, kr | 696 | 680 | 624 | |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 0,94 | 1,01 | 2,60 | 5,10 |
| Taxeringsvärde, tkr | 4 430 | 4 071 | 4 071 | 4 071 |

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper

Förändringar i 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 | 23 800 | - | 50 268 | -1 527 120 | 50 761 | -1 402 290 |
| <i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i> | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 10 000 | | | 10 000 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 40 761 | -50 761 | -10 000 |
| Årets resultat | | | | | 71 314 | 71 312 |
| Belopp vid årets utgång | 23 800 | - | 60 268 | -1 486 359 | 71 314 | -1 330 978 |

Förslag till resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| <i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i> | |
| balanserat resultat | -1 486 359 |
| årets resultat | 71 314 |
| Totalt | -1 415 045 |
| Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs | |
| | 70 000 |
| | -1 485 045 |
| Totalt | -1 415 045 |

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, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 245 585 | 238 968 |
| Övriga rörelseintäkter | | - | 1 283 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | 245 585 | 240 251 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -128 550 | -131 104 |
| Övriga externa kostnader | | -29 146 | -37 332 |
| Personalkostnader | 4 | - | -3 000 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5 | -1 058 | -1 074 |
| Summa rörelsekostnad | | -158 754 | -172 510 |
| Rörelseresultat | | 86 831 | 67 741 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 105 | 41 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -15 622 | -17 021 |
| Summa finansiella poster | | -15 517 | -16 980 |
| Resultat efter finansiella poster | | 71 314 | 50 761 |
| Resultat före skatt | | 71 314 | 50 761 |
| Årets resultat | | 71 314 | 50 761 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 87 048 | 88 106 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 87 048 | 88 106 |
| Summa anläggningstillgångar | | 87 048 | 88 106 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 100 | - |
| Övriga fordringar | | 16 659 | 3 388 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 17 716 | 16 895 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 34 475 | 20 283 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 246 430 | 200 539 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 246 430 | 200 539 |
| Summa omsättningstillgångar | | 280 905 | 220 822 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 367 953 | 308 928 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 23 800 | 23 800 |
| Fond för yttre underhåll | | 60 268 | 50 268 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>84 068</u> | <u>74 068</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 486 359 | -1 527 120 |
| Årets resultat | | 71 314 | 50 761 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>-1 415 045</u> | <u>-1 476 359</u> |
| Summa eget kapital | | <u>-1 330 977</u> | <u>-1 402 291</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 | 1 660 554 | 1 678 494 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <u>1 660 554</u> | <u>1 678 494</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 3 804 | 3 699 |
| Skatteskulder | | - | 1 222 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 34 572 | 27 804 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <u>38 376</u> | <u>32 725</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>367 953</u> | <u>308 928</u> |

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 | 86 831 | 67 742 |
| Erhållna räntor | 105 | 41 |
| Erlagda räntor | -15 622 | -17 021 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 1 058 | 1 073 |
| | <u>72 372</u> | <u>51 835</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 72 372 | 51 835 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar | -14 193 | 1 182 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder | 5 652 | 4 682 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 63 831 | 57 699 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | - |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | -17 940 | -17 940 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -17 940 | -17 940 |
| Årets kassaflöde | 45 891 | 39 759 |
| Likvida medel vid årets början | 200 539 | 160 780 |
| Likvida medel vid årets slut | 246 430 | 200 539 |

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. Byggnad 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> |
| Byggnad | 50 |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Garage och p-platser | 5 825 | 4 800 |
| Årsavgifter | 239 580 | 233 868 |
| Summa | 245 405 | 238 668 |

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reparationer | 901 | 7 280 |
| El | 8 309 | 7 440 |
| Fjärrvärme | 66 015 | 63 970 |
| Vatten | 11 666 | 11 839 |
| Sophämtning | 5 864 | 5 463 |
| Fastighetsförsäkring | 13 975 | 13 755 |
| Kabel-Tv | 11 676 | 11 412 |
| Fastighetsskatt | 10 144 | 9 945 |
| Summa | 128 550 | 131 104 |

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: | - | 3 000 |
| Totala löner och ersättningar | - | 3 000 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | - | - |
| Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter | - | 3 000 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| - Vid årets början | 91 000 | 91 000 |
| | 91 000 | 91 000 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| - Vid årets början | -2 894 | -1 820 |
| - Årets avskrivning enligt plan | -1 058 | -1 074 |
| | -3 952 | -2 894 |
| Utgående redovisat värde på byggnad och mark | 87 048 | 88 106 |

| Taxeringsvärde | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|------------|------------|
| <i>Fastighetsbeteckningar</i> | | |
| Taxeringsvärde byggnad: | 2 366 000 | 2 399 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 2 064 000 | 1 672 000 |
| | 4 430 000 | 4 071 000 |
| Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande | | |
| Bostäder: | 4 430 000 | 4 071 000 |

Not 6 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> | | | | | |
| SHB | 3,04 | 2018-06-01 | 1 940 | 14 554 | 16 494 |
| SEB | 0,91 | Rörligt | 16 000 | 1 646 000 | 1 662 000 |
| Totalt | | | 17 940 | 1 660 554 | 1 678 494 |

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

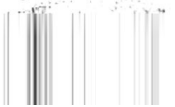
| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | - | - |
| Summa ställda säkerheter | - | - |

Eventalförpliktelser


Inga Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter verksamhetsårets utgång har en lägenhetsförsäljning skett och Tove Månsson har valts in som medlem i föreningen samtidigt som Anders Wink och Miranda Wink har utträtt.



Underskrifter

2017 - 
04-03

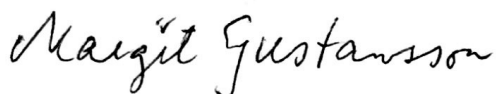
Robin Entenza



Emma Sjöberg



Margit Gustafsson



Fanny Wikström



Simon Olsson



Ulf Ärlebrand



Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-02



Miranda Wink
Intern revisor

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. |

Revisionsberättelsen

Jag har granskat och reviderat räkenskaperna och styrelsens verksamhet för verksamhetsåret 2016 i Brf Resedan. Jag har inte hittat några oegentligheter och rekommenderar att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2016.

Signatur



Namnförtydligande

MIRANDA WINK

Datum & Ort

2/4-17 UPPSALA
