

Årsredovisning 2017

för

Brf Tegnérgården



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 Tegnergården

717600-2314

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tegnergården, 717600-2314 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 fastighet

Fastigheten, som uppfördes år 1935, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Luthagen 37:5. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet innehåller 20 st. lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt en lokal.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1 280 kvm, varav 1 215 kvm utgör boarea och 65 kvm utgör lokalarea.

Lägenhetsfördelning:

3	2 rum och kokvrå
11	2 rum och kök
6	3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

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

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Grundförstärkning	1995
Stamrenovering	2001
Utvändig målning av fönster, balkonglådor, takfot	2001
Målning av yttertak	2003
Målning av yttertak	2010
Isolering av takfot	2011
Nytt plåttak	2013
Nya balkonger	2013
Fönsterrenovering	2014-2015
Ventilation	2016
Källarlokal	2016
Nya portkodsläsare	2016
Ny belysning i källare och trappuppgångar	2017
Ny utebelysning	2017

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning har utförts av Uppsala Fastighetstjänst AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1993-08-23

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2005-10-17 .

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.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-04-25) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gunilla Gustafsson	Ordförande
Elisabet Green	Ledamot
Per Hellman	Ledamot
Victoria Ivarsson	Ledamot
Alexander Albo	Ledamot
Malin Roslund	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 9 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer

Åke Malmberg

Valberedning

Malin Roslund, Oskar Berglund

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

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 inte för någon avgiftshöjning under 2018. Budgeten visar på ett resultat på -389 700 kronor varav minst 1 014 kronor 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

Föreningens källarlokal hyrdes ut till Majas Måleri AB, som skrev kontrakt för 6 mån från 1 nov (avslutat 28 feb 2018).

Under våren byttes som planerat armaturer i källarkorridor och trappuppgångar ut mot rörelsekänslig och miljövänlig LED. Under hösten installerades belysning vid sophuset och nya armaturer vid uppgångarna.

Ny trädgårdsmöbel och ny grill har inköpts. Ny torktumlare har inköpts och den ena tvättmaskinen har reparerats.

Samtliga element kontrollerades under våren, och trasiga termostater byttes ut. Ytterligare en kontroll har skett under hösten, och under 2018 ska samtliga ventiler bytas. Motorn till en av reglerventilerna i fjärrvärmeaggregatet har bytts ut. En större genomgång av värmesystemet planeras under 2018.

Uthyrning av övernattningsrummet har gett en liten intäkt.

Två lyckade aktivitetsdagar har genomförts (maj och oktober) då vi både städade och utförde nödvändigt trädgårdsarbete.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	30	29
Tillkommande medlemmar	2	9
Avgående medlemmar	-2	-8
Summa	30	30

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	872	865	874	867
Resultat efter finansiella poster, tkr	65	-313	-107	-204
Soliditet, %	Neg	Neg	3	8
Kassalikviditet, %	153	113	118	83
Underhållsfond, tkr	3	2	1	468
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 143	4 216	4 094	4 049
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	648	648	648	636
Genomsnittlig skuldränta, %	1,29	1,31	1,36	2,50
Taxeringsvärde, tkr	16 528	16 528	14 169	14 169

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	126 500	2 200	36 886	-313 257	-147 671
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		1 100			1 100
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			-314 358	313 257	-1 100
Årets resultat				64 745	64 745
Belopp vid årets utgång	126 500	3 300	-277 472	64 745	-82 926

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-277 472
årets resultat	64 746
Totalt	-212 726
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	
	64 745
	-277 471
Totalt	-212 726

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	872 442	861 563
Övriga rörelseintäkter		9 602	6 602
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>882 044</u>	<u>868 165</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-538 355	-904 203
Övriga externa kostnader		-47 187	-48 300
Personalkostnader	4	-2 628	-2 656
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar ^{5,6}		-163 554	-160 395
Summa rörelsekostnad		<u>-751 724</u>	<u>-1 115 554</u>
Rörelseresultat		<u>130 320</u>	<u>-247 389</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	66
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 575	-65 934
Summa finansiella poster		<u>-65 575</u>	<u>-65 868</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>64 745</u>	<u>-313 257</u>
Resultat före skatt		<u>64 745</u>	<u>-313 257</u>
Årets resultat		<u>64 745</u>	<u>-313 257</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4 663 360	4 821 656
Inventarier, verktyg och installationer	6	18 934	8 398
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 682 294</u>	<u>4 830 054</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 682 294</u>	<u>4 830 054</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7 288	6 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1	36 604
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>7 289</u>	<u>43 392</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		473 930	324 444
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>473 930</u>	<u>324 444</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>481 219</u>	<u>367 836</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 163 513</u>	<u>5 197 890</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		126 500	126 500
Fond för yttre underhåll		3 300	2 200
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>129 800</u>	<u>128 700</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-277 472	36 886
Årets resultat		64 745	-313 257
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-212 727</u>	<u>-276 371</u>
Summa eget kapital		<u>-82 927</u>	<u>-147 671</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 931 250	5 020 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 931 250</u>	<u>5 020 500</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		102 000	102 000
Förskott från kunder		10 000	-
Leverantörsskulder		19 009	42 208
Skatteskulder		2 243	1 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		181 938	179 550
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>315 190</u>	<u>325 061</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 163 513</u>	<u>5 197 890</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	130 320	-247 389
Erhållna räntor	-	66
Erlagda räntor	-65 575	-65 934
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	163 554	160 395
	<u>228 299</u>	<u>-152 862</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	228 299	-152 862
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	36 105	-2 369
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-9 872	63 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	254 532	-92 217
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-15 795	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 795	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	250 000
Amortering av låneskulder	-89 250	-102 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-89 250	148 000
Årets kassaflöde	149 487	55 783
Likvida medel vid årets början	324 443	268 660
Likvida medel vid årets slut	473 930	324 443

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>	År
Byggnader	50
Till- och ombyggnation	50
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyror	10 000	-
Övriga hyror	75 302	74 423
Årsavgifter	787 140	787 140
Summa	872 442	861 563

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	62 292	60 198
Städ	23 602	14 270
Övriga fastighetskostnader	18 966	14 093
Reparationer	26 889	40 062
Reparation byggnad	52 000	422 694
El	25 722	18 781
Fjärrvärme	199 619	202 407
Vatten	30 929	35 009
Sophämtning	15 943	16 733
Fastighetsförsäkring	19 584	18 783
Kabel-Tv	31 230	30 532
Fastighetsskatt	31 579	30 641
Summa	538 355	904 203

Not 4 Personalkostnader

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:	-2 000	-2 000
Totala löner och ersättningar	-2 000	-2 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-628	-656
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	-2 628	-2 656

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	7 542 177	7 542 177
	<u>7 542 177</u>	<u>7 542 177</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-2 720 521	-2 562 226
- Årets avskrivning enligt plan	-158 296	-158 295
	<u>-2 878 817</u>	<u>-2 720 521</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	4 663 360	4 821 656

Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Luthagen 37:5</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	9 192 000	9 192 000
Taxeringsvärde mark:	7 336 000	7 336 000
	<u>16 528 000</u>	<u>16 528 000</u>
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	16 000 000	16 000 000
Lokaler:	528 000	528 000
	<u>16 528 000</u>	<u>16 528 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	84 701	84 701
- Nyanskaffningar	15 795	
Utgående anskaffningsvärde	<u>100 496</u>	<u>84 701</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-76 303	-74 204
- Årets avskrivning enligt plan	-5 259	-2 100
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-81 562</u>	<u>-76 304</u>
Utgående redovisat värde	18 934	8 397

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enligt låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	-	-	-	-	2 436 250
Swedbank	1,70	2020-09-25	51 000	2 385 250	2 436 250
Swedbank	-	-	-	-	250 000
Swedbank	0,93	2018-10-25	51 000	2 648 000	-
Totalt			102 000	5 033 250	5 122 500

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	5 148 000	5 148 000
Summa ställda säkerheter	5 148 000	5 148 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Offertförfrågan för säkerhetsdörrar utarbetas för implementering under 2018. Vi planerar att täcka kostnaderna för dessa genom ett nytt banklån.
Källarlokalen uthyrd till ny hyresgäst från 1 feb, vilket ger en mindre men stadig intäkt.

Underskrifter

Uppsala 2018 - 03 - 05



Gunilla Gustafsson



Per Hellman



Elisabet Green



Victoria Ivarsson



Alexander Albo

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03 - 12



Åke Malmberg
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Tegnérgården 717600-2314

Jag har granskat förvaltningsberättelsen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tegnérgården, för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag tillstyrker

att resultat- och balansräkning fastställs

att årets resultat disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Uppsala 2018-03-12



Åke Malmberg

Av föreningen utsedd revisor