

Årsredovisning

för

Brf Herrängen

716422-6172

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Herrängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-12-12.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Berthåga 42:1 bebyggdes 1992 av Siab Bygg AB och är belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 7 st bostadshus innehållande 76 lägenheter, samt 3 byggnader för tvättstuga, undercentral, sophus, förråd, bastuanläggning och motionsrum.

Dessutom finns 94 p-platser varav 80 har uttag för motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 ½ rum och kök

16 st 2 rum och kök

13 st 2 ½ rum och kök

16 st 3 rum och kök

13 st 3 ½ rum och kök

16 st 4 ½ rum och kök

Total bostadsyta: 6 323 m²

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på Skatteverkets takbelopp per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 13 857 512 (13 857 512) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-27 bestått av:

Ordinarie	John Planting Pia Woldemeskel Helén Hillby Kjell Lindeberg Johan Norén	Ordf.
Suppleanter	Margareta Albinsson Tony Back Kirsi Jokinen Bernt Ört	
Revisorer		
Ordinarie	Simon Kylén	Folkesson Råd&Revision AB
Suppleant	Eva Andersson Dverstorp	Folkesson Råd&Revision AB
Valberedning	Kjell Lindeberg Janet Arsinian Henrik Tarverdian	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 10 (11) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Facility Services AB, Uppsala.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av P D Miljövårdsservice AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2014 (*intervall minst vart tredje år enligt föreningens stadgar.*)

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2015.(intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 176 916 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 196 276 kronor, vilket har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 (4) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 100 medlemmar, avgående 8 och tillkommande 10, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 102 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Genomsnittlig avgift per 2016-01-01 uppgår till 795 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	5 030	5 031	5 030	5 031
Resultat efter finansiella poster (tkr)	422	207	502	-329
Soliditet (%)	18,7	18,0	17,6	16,7
Kassalikviditet (%)	359,1	344,7	323,1	313,1
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	0	180	180	180
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 583	1 583	1 692	1 564
Årsavgift bostäder kronor/kvm balansdagen	795	795	795	795
Lån kronor per kvm yta	7 550	7 643	7 737	7 830

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 889 729
årets vinst	422 063
	3 311 792

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfonden	300 000
i ny räkning överföres	3 011 792
	3 311 792

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 029 548	5 031 456
Övriga rörelseintäkter		15 340	7 132
Summa rörelseintäkter		5 044 888	5 038 588
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 140 634	-2 040 727
Övriga externa kostnader	5	-172 567	-182 096
Personalkostnader	6	-228 794	-194 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-608 295	-623 654
Summa rörelsekostnader		-3 150 290	-3 040 971
Rörelseresultat		1 894 598	1 997 617
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 696	20 166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 476 231	-1 811 188
Summa finansiella poster		-1 472 535	-1 791 022
Resultat efter finansiella poster		422 063	206 595
Resultat före skatt		422 063	206 595
Årets resultat		422 063	206 595

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	54 609 304	55 195 095
Inventarier, verktyg och installationer	8	141 063	163 567
Summa materiella anläggningstillgångar		54 750 367	55 358 662
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		54 753 867	55 362 162
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	4 582 003	4 029 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	23 948	38 501
Summa kortfristiga fordringar		4 605 951	4 067 607
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		369 186	369 316
Summa kassa och bank		369 186	369 316
Summa omsättningstillgångar		4 975 137	4 436 923
SUMMA TILLGÅNGAR		59 729 004	59 799 085

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 300 000	6 300 000
Yttre reparationsfond		1 583 242	1 583 242
Summa bundet eget kapital		7 883 242	7 883 242
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 889 729	2 683 134
Årets resultat		422 063	206 595
Summa fritt eget kapital		3 311 792	2 889 729
Summa eget kapital		11 195 034	10 772 971
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	47 148 370	47 738 774
Summa långfristiga skulder		47 148 370	47 738 774
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		590 404	590 404
Leverantörsskulder		251 841	154 602
Skatteskulder		11 958	15 185
Övriga skulder	13	25 523	33 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	505 874	493 473
Summa kortfristiga skulder		1 385 600	1 287 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 729 004	59 799 085
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		56 900 000	56 900 000
Summa ställda säkerheter		56 900 000	56 900 000

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 0 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter garage och p-platser	900	900
Årsavgifter bostäder	5 028 648	5 028 648
Debiterade avgifter	0	1 908
Övriga ersättningar och intäkter	15 340	7 132
	5 044 888	5 038 588

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	176 916	127 464
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	196 276	289 083
	373 192	416 547

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	250 032	252 063
Obligatorisk ventilationskontroll	93 943	0
Besiktning / Serviceavtal	23 104	23 292
Yttre skötsel / Snöröjning	32 758	0
Fastighetsel	146 191	150 575
Uppvärmning	613 493	575 044
Vatten	191 701	201 513
Sophämtning	105 920	106 665
Fastighetsförsäkring	89 213	83 699
Självrisk/reparation försäkringsskador	3 549	0
Kabel-TV / Internet	26 766	44 517
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	190 772	186 812
	1 767 442	1 624 180

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	50 418	58 836
Revisionsarvode	12 750	13 031
Förvaltningsarvode	77 506	71 232
Övriga förbrukningsinventarier/material	31 893	38 997
	172 567	182 096

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	181 600	155 100
Sociala avgifter	47 194	39 393
	228 794	194 493

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	59 012 181	59 012 181
Ingående anskaffningsvärden mark	4 132 000	4 132 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 144 181	63 144 181
Ingående avskrivningar	-7 949 086	-7 363 295
Årets avskrivningar	-585 791	-585 791
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 534 877	-7 949 086
Utgående redovisat värde	54 609 304	55 195 095
Taxeringsvärden byggnader	46 696 000	45 304 000
Taxeringsvärden mark	19 048 000	17 688 000
	65 744 000	62 992 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	744 428	744 428
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	744 428	744 428
Ingående avskrivningar	-580 861	-542 998
Årets avskrivningar	-22 504	-37 863
Utgående ackumulerade avskrivningar	-603 365	-580 861
Utgående redovisat värde	141 063	163 567

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	28	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	4 581 975	4 029 106
	4 582 003	4 029 106

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 948	38 501
	23 948	38 501

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 300 000	1 583 242	2 683 134	206 595
Disposition av föregående års resultat:			206 595	-206 595
Årets resultat				422 063
Belopp vid årets utgång	6 300 000	1 583 242	2 889 729	422 063

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 300 000/ 0 kronor enligt styrelsebeslut.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	4,19	2016-01-30	8 790 465	8 930 181
Stadshypotek	3,48	2016-10-30	8 787 823	8 923 719
Stadshypotek	1,59	2017-10-30	9 285 466	9 382 190
Stadshypotek	3,49	2016-03-01	10 442 079	10 549 451
Stadshypotek	2,37	2020-03-01	10 432 941	10 543 637
			47 738 774	48 329 178
Kortfristig del av långfristig skuld			-590 404	-590 404

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 786 754 kronor.

Not 13 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Källskatter	14 280	18 504
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	11 243	15 160
Övriga skulder	0	12
	25 523	33 676

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	115 063	145 352
Förskottsbetalda hyror och avgifter	287 387	253 473
Upplupna uppvärmningskostnader	67 457	66 090
Upplupna elavgifter	16 766	17 058
Beräknat arvode för revision	12 000	11 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 200	0
	505 873	493 473

Uppsala 16-03-15

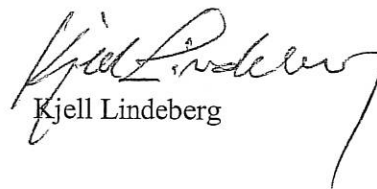


John Planting


Helén Hillby
Helén Hillby



Pia Woldemeskel



Kjell Lindeberg



Johan Norén