

Årsredovisning

2017

Brf Ekebydalen Uppsala

Org nr 769602-2933

Styrelsen för Brf Ekebydalen Uppsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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. 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), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-01-19.

Föreningens fastighet, Flogsta 52:1 bygdes 1998 av NCC och belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 11 st flerbostadshus i två våningar med total 44 lägenheter

Lägenhetsfördelning:

10 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök
22 st 4 rum och kök
8 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 3 788,6 km

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Fastigheten har åsatts värdeår 1998

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 832 625 kronor.

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-04-27 bestått av:

Ordinarie

Åsa Stenbäck Ordf.
Eva Grass
Anna Clemensson
Liv Jonare
Eva Forsman

Suppleanter

Sven Alfonsson
Sarah Josefsson

Revisorer

Ordinarie	Niklas Feiff	extern revisor
	Ingrid Stigzelius	intern revisor
Suppleant	Sture Bollmark	intern

Valberedning

Sara Nystedt Sammankallande
Anders Ågren

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.”

Fastighetsskötseln har ombesörjts av PD Miljöservice.
För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts löpande (*intervall minst vart tredje år enligt föreningens stadgar.*)
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats i december 2009. (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med den besiktning av lägenheternas inomhusmiljö som styrelsen gjorde i slutet av 2016 framkom att några lägenheter saknade **brandvarnare**. Sven Alfonsson ansvarade för uppföljning av frågan i början av året, med resultatet att samtliga lägenheter nu bör ha fungerande brandvarnare.

I början av 2017 utvärderade styrelsen resultatet av termostatbytet i hus 114-120. Styrelsen kunde konstatera att termostatbytet inte lett till ett förbättrat temperaturreglage. I samband med termostatbytet uppdagade dock styrelsen att fjärrvärmen hade varit avstängd nattetid, vilket kan ha medfört att vissa lägenheter fått problem med uppvärmning.

I januari tog styrelsen beslut om att skapa en vicevärdsfunktion. Hans Ericsson tillträdde den nyinrättade funktionen i mars och har, under det gångna året, bistått styrelsen i frågor som rör fastighetsskötsel, varit styrelsen behjälplig i upphandlingar samt fungerat som styrelsens förlängda arm i vissa medlemsfrågor.

Under 2017 blev det klart att IP Only blir **ny bredbandsleverantör** till föreningen eftersom Evry, föreningens nuvarande bredbandsleverantör, kommer att avveckla sin verksamhet mot privat marknad. Bytet av bredbandsleverantör innebär att fibernätet måste byggas om. Detta är, vid årsskiftet 2017-2018, ännu inte påbörjat. Ombyggnaden görs utan kostnad för föreningen.

Som ett resultat av stämmobeslutet om **installation av solceller** skapades en solcellsgrupp. Solcellsgruppen hade sitt första möte i maj. Under 2017 har solcellsgruppen träffat en energirådgivare inom Uppsala kommun, gjort ett studiebesök i en bostadsrättsförening som installerat solceller samt studerat föreningens ritningar av befintliga elledningar för att bedöma de tekniska förutsättningarna.

Under våren/början av sommaren bytte föreningen till **nytt webbhotell för hemsidan** som då även ändrade utseende. Liv Jonare ansvarade för uppdateringen.

Till följd av att ISS avyttrat en del av sin verksamhet till Riksbyggen övergick föreningens ekonomiska förvaltning i juni 2017 till Riksbyggen. Bytet av ekonomisk förvaltare påverkar inte föreningens ekonomi eller rutiner.

Under hösten 2017 genomförde styrelsen den årliga **besiktningen av utomhusmiljön**.

Utomhusbesiktningen föranledde ett initiativ till upphandling av en ny underhållsplan. Valet av utförare föll på ett mindre företag, Hydracon. Som ett resultat av besiktningen beslutade styrelsen även att taken skulle rengöras under 2018. I samband med utomhusbesiktningen tog styrelsen därtill beslut om att bygga om armaturerna till utomhusbelysningen för att passa ledlampor. Styrelsen har tidigare avvaktat ett beslut om byte till ledlampor då föreningen har haft ett förråd av vanliga glödlampor som föreningen först skulle ta slut på. Ombyggnationen av armaturerna kommer att ske under 2018. Andra åtgärder med anledning av besiktningen av utomhusmiljön var ett uppdrag till föreningens fastighetsförvaltare, PD fastighetsförvaltning, om att beskära fruktträd och större träd. Beskärningen skedde under hösten 2017.

Fyra **informationsblad** har gått ut till medlemmarna under 2017.

Styrelsen har under 2017 arrangerat tre sociala **medlemsaktiviteter**. I maj var det gemensam trädgårdsdag. Många grannar kom för att umgås, hjälpa till med trädgårdssysslor och städa på gården. Föreningen bjöd på korv och dryck. Den 16 september anordnade styrelsen höstfest. Omkring 20-30 grannar med gäster hade med sig egen förtäring och dryck och alla deltagare fick plats under föreningens partytält. I början av december anordnade styrelsen traditionellt glöggmingel. Tillställningen blev populärare än förra året och ett trettiotal grannar slöt upp. Föreningen bjöd på lussebullar, pepparkakor och glögg.

Under det gångna året har **tre lägenheter sålts** i föreningen och styrelsen har godkänt en andrahandsuthyrning.

Andra väsentliga händelser i föreningen under 2017 var **stamspolning** (som genomfördes utan anmärkning), **ommålning av trappträcken** och byte till **kodlås på soprummen**.

Medlemsinformation

Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrningar.

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

Föreningen hade 68 medlemmar vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018= 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 940	2 942	2 940	2 945
Resultat efter finansiella poster (tkr)	413	462	149	578
Soliditet (%)	54,5	52,6	51,8	50,2
Kassalikviditet (%)	157,0	185,2	85,4	187,0
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	305	305	305	305
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 751	2 446	2 141	1 836
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	742	742	742	742
Lån kronor per kvm yta	5 133	5 470	5 543	5 900

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtels e- avgifter	Fond Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 680 314	700 000	2 446 132	4 298 721	461 629
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			305 000	-305 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0		
Balanseras i ny räkning				461 629	-461 629
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					412 908
Belopp vid årets utgång	15 680 314	700 000	2 751 132	4 455 350	412 908

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 455 350
årets vinst	412 908
	4 868 258

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	305 000
i ny räkning överföres	4 563 258
	4 868 258

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 939 608	2 941 744
Övriga rörelseintäkter		8 910	12 509
Summa rörelseintäkter		2 948 518	2 954 253
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 282 771	-1 271 767
Övriga externa kostnader	5	-138 951	-95 186
Personalkostnader	6	-110 349	-111 934
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-646 343	-646 343
Summa rörelsekostnader		-2 178 415	-2 125 230
Rörelseresultat		770 103	829 023
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 197	-367 403
Summa finansiella poster		-357 195	-367 394
Resultat efter finansiella poster		412 908	461 629
Resultat före skatt		412 908	461 629
Årets resultat		412 908	461 629

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	42 670 025	43 316 368
Summa materiella anläggningstillgångar		42 670 025	43 316 368
Summa anläggningstillgångar		42 670 025	43 316 368
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 125 681	1 324 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 346	65 775
Summa kortfristiga fordringar		1 205 027	1 390 305
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		168 931	168 931
Summa kassa och bank		168 931	168 931
Summa omsättningstillgångar		1 373 958	1 559 236
SUMMA TILLGÅNGAR		44 043 983	44 875 604

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 380 314	16 380 314
Yttre reparationsfond		2 751 132	2 446 132
Summa bundet eget kapital		19 131 446	18 826 446
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 455 350	4 298 721
Årets resultat		412 908	461 629
Summa fritt eget kapital		4 868 258	4 760 350
Summa eget kapital		23 999 704	23 586 796
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	19 169 323	20 446 843
Summa långfristiga skulder		19 169 323	20 446 843
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	277 520	277 520
Leverantörsskulder		159 123	138 384
Skatteskulder		5 225	4 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	433 088	421 804
Summa kortfristiga skulder		874 956	841 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 043 983	44 875 604

Kassaflödesanalys	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		770 104	829 023
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		646 343	646 343
Erhållen ränta		2	9
Erlagd ränta		-358 645	-409 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 057 804	1 065 815
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-14 001	-8 190
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		34 438	110 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 078 241	1 167 966
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-1 277 520	-277 520
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 277 520	-277 520
Årets kassaflöde		-199 279	890 446
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 489 202	598 756
Likvida medel vid årets slut	12	1 289 922	1 489 202

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1998.

(hyreshus)

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2016 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

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 743 835 (832 625) kronor.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter garage och p-platser	146 140	149 455
Årsavgifter bostäder	2 810 928	2 810 928
Hysesbortfall ./.	-17 460	-18 639
Gemensamhetslokal	2 530	1 140
Övriga ersättningar och intäkter	120	720
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 468	4 437
Köpeskillning avyttring avsågd lägenhet	1 792	6 212
	2 948 518	2 954 253

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	68 514	88 651
Planerat underhåll	59 413	27 328
	127 927	115 979

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	288 824	209 875
Obligatorisk ventilationskontroll	0	72 714
Besiktning / Serviceavtal	2 804	5 690
Yttre skötsel / Snöröjning	22 921	1 946
Fastighetsel	51 641	50 337
Uppvärmning	491 721	480 001
Vatten	88 087	105 001
Sophämtning	45 141	50 033
Fastighetsförsäkring	52 949	46 226
Självrisk/reparation försäkringskadorna	0	27 049
Kabel-TV / Internet	52 896	51 124
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	57 860	55 792
	1 154 844	1 155 788

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	23 362	17 633
Revisionsarvode	11 900	10 000
Förvaltningsarvode	63 588	61 436
Övriga externa tjänster/kostnader	40 101	6 117
	138 951	95 186

Not 6 Personal kostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	87 999	89 600
Lagstadgade sociala avgifter	22 350	22 334
	110 349	111 934

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	43 091 675	43 091 675
Mark	8 040 825	8 040 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 132 500	51 132 500
Ingående avskrivningar	-7 816 132	-7 169 789
Årets avskrivningar	-646 343	-646 343
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 462 475	-7 816 132
Utgående redovisat värde	42 670 025	43 316 368
Taxeringsvärden byggnader	42 000 000	39 000 000
Taxeringsvärden mark	21 200 000	14 800 000
	63 200 000	53 800 000

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	4 690	4 260
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 120 991	1 320 270
	1 125 681	1 324 530

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	1,80	2021-12-28	4 385 133	4 571 653
SEB	1,86	2018-12-28	2 799 750	2 981 750
SEB	1,35	rörlig 90-dgr	5 630 980	6 630 980
SEB	2,02	2019-12-28	6 630 980	6 630 980
			19 446 843	20 815 363
Kortfristig del av långfristig skuld			-277 520	-277 520

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 059 243 kronor.

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Företagsinteckningar	35 500 000	35 500 000
	35 500 000	35 500 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	89 000	89 602
Upplupna sociala avgifter	25 371	27 963
Upplupna räntekostnader	3 648	5 096
Förskottsbetalda hyror och avgifter	234 777	221 567
Upplupna uppvärmningskostnader	64 504	61 056
Upplupna elavgifter	6 012	5 672
Upplupna reparationer och underhåll	0	1 098
Beräknat arvode för revision	9 775	9 750
	433 087	421 804

Not 12 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	3 000	3 000
Banktillgodohavanden	165 931	165 931
Avräkning Klientmedel	1 120 991	1 320 270
	1 289 922	1 489 201

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Uppsala den 2018-03-15



Åsa Stenbäck



Eva Grass



Eva Forsman



Anna Clemensson



Liv Jonare

Vår revisionsberättelse har lämnats . 22/3-2018



Niklas Feiff
Revisor, auktoriserad



Ingrid Stigzelius
Revisor, föreningsrevisor