

Årsredovisning 2017

För
Brf Ekoln

 AZETS

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 Ekoln

716401-3729

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekoln, 716401-3729 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 fastigheter

Fastigheten ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Vårdsätra 21:1.

På fastigheten finns 22 småhus.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Vardia.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2015) uppgår till 3 085 kvm, varav 3 085 kvm utgör lägenhetsyta.

Fastighetens tekniska status

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

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1989.

Renoveringar

Föreningen har sedan 2008:

Bytt ut ventilationsaggregaten

Bytt vindsfönster i samtliga parhus

Byggt om balkongerna på de fristående husen

Målat om samtliga hus i föreningen

Lagt ny plåt på balkongen, Almstigen 38

Bytt ut en värmepanna

Fastighetsförvaltning

Föreningens snöröjning har utförts av Uppsala Schakt Ek förening. Den löpande skötseln har utförts i egen regi.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-31.

Föreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket.

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.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med minst 1 och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-05-30) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Ingevaldsson	Ledamot
Bo Öhngren	Ledamot
Aleksija Neimane	Ledamot
Marie Britzne	Ledamot
Ulla Peterson	Suppleant
Claudia Lundgren	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 och revisorssuppleanter

Nicuser Timneanu, ordinarie
Jan Sundman, suppleant

Valberedning

Anca Dragomir
Yvonne Francsics

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 7 687 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 631 000 kronor varav minst 75 090 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

Installation av ny gatu- och lekplatsbelysning (LED)
Genomfört OVK-obligatorisk ventilationskontroll
Reviderat föreningens stadgar och registrerat dem hos Bolagsverket
Målat om samtliga balkonger
Inköp av nya bord till kvartersgården
Installerat ny radiator i kvartersgårdens toalett
Omsatt föreningens lån
Har genom kommunen försorg avverkat träd som hotade falla in över Almstigen 38

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	35	34
Tillkommande medlemmar	-	6
Avgående medlemmar	-	-5
Summa	35	35

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	1 870	1 870	1 870	1 870
Resultat efter finansiella poster, tkr	676	495	597	-478
Soliditet, %	23	20	17	15
Kassalikviditet, %	238	182	214	124
Underhållsfond, tkr	1 167	672	75	0
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 389,0	5 648,3	5 972,4	6 124,8
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	606	606	606	606
Genomsnittlig skuldränta, %	0,7	0,7	1,3	2,6
Taxeringsvärde, tkr	35 879	35 879	35 879	32 459

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	2 863 008	672 017	345 903	494 681	4 375 608
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		494 681			494 681
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-494 681	-494 681
Årets resultat				675 832	675 832
Belopp vid årets utgång	2 863 008	1 166 698	345 903	675 832	5 051 440

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	345 903
årets resultat	675 832
Totalt	<hr/> 1 021 735
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	500 000
	<hr/> 521 735
Totalt	1 021 735

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 870 080	1 870 380
Övriga rörelseintäkter		-	24 035
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 870 080	1 894 415
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-536 363	-763 856
Övriga externa kostnader		-83 645	-56 820
Personalkostnader	4	-70 004	-73 102
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-378 043	-377 295
Summa rörelsekostnad		-1 068 055	-1 271 073
Rörelseresultat		802 025	623 342
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 193	-128 798
Summa finansiella poster		-126 193	-128 661
Resultat efter finansiella poster		675 832	494 681
Resultat före skatt		675 832	494 681
Årets resultat		675 832	494 681

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	19 845 812	20 121 074
Inventarier, verktyg och installationer	6	821 308	924 089
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		20 667 120	21 045 163
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseorganisationer	7	2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		20 669 920	21 047 963
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12	60
Övriga fordringar		14 422	14 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 615	43 603
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		52 049	58 085
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 166 174	948 575
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 166 174	948 575
Summa omsättningstillgångar		1 218 223	1 006 660
SUMMA TILLGÅNGAR		21 888 143	22 054 623

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 863 008	2 863 008
Fond för yttre underhåll		1 166 697	672 017
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 029 705	3 535 025
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		345 903	345 903
Årets resultat		675 832	494 681
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 021 735	840 584
Summa eget kapital		5 051 440	4 375 609
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	16 325 000	17 125 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		16 325 000	17 125 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		25 981	47 329
Skatteskulder		12 199	6 149
Övriga skulder		9 120	7 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		164 403	192 972
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		511 703	554 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 888 143	22 054 623

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	802 025	623 342
Erhållna räntor	-	137
Erlagda räntor	-126 193	-128 798
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	378 043	377 295
	<u>1 053 875</u>	<u>871 976</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 053 875	871 976
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	6 037	-14 771
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-42 313	26 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 017 599	883 750
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-	-22 431
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-22 431
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-800 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	217 599	-138 681
Likvida medel vid årets början	948 575	1 087 256
Likvida medel vid årets slut	1 166 174	948 575

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	100
Bergvärme	20
Ventilationssystem	20
Inventarier, verktyg och installationer	5-10
Installation FiberLan	15

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Årsavgifter	1 870 080	1 870 080
Kravavgift	-	300
Summa	1 870 080	1 870 380

Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Övriga fastighetskostnader	32 078	22 507
Reparationer	65 730	134 000
Reparation byggnad	75 000	200 065
El	20 809	21 014
Vatten	68 281	65 553
Sophämtning	40 140	31 206
Fastighetsförsäkring	44 210	38 702
Självrisk	-	66 750
Bredband	21 000	20 995
Fastighetsskatt	169 115	163 064
Summa	536 363	763 856

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:	29 572	30 125
Löner	29 225	34 000
Totala löner och ersättningar	58 797	64 125
Sociala avgifter enligt lag och avtal	11 207	8 977
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	70 004	73 102

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	25 863 961	25 863 961
	25 863 961	25 863 961
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-5 742 887	-5 467 626
- Årets avskrivning enligt plan	-275 262	-275 261
	-6 018 149	-5 742 887
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	19 845 812	20 121 074

Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Vårdsätra 21:1</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	17 545 000	17 545 000
Taxeringsvärde mark:	18 334 000	18 334 000
	35 879 000	35 879 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	35 879 000	35 879 000
Lokaler:	-	-
	35 879 000	35 879 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	2 075 306	2 052 875
- Nyanskaffningar		22 431
Utgående anskaffningsvärde	2 075 306	2 075 306
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 151 217	-1 049 184
- Årets avskrivning enligt plan	-102 781	-102 033
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 253 998	-1 151 217
Utgående redovisat värde	821 308	924 089

Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2017-12-31	2016-12-31
Insats SBC	2 800	2 800
Redovisat värde vid årets slut	2 800	2 800

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	0,85	2019-01-25	110 000	7 852 500	8 212 500
Swedbank	0,70	2018-04-25	190 000	8 772 500	9 212 500
Totalt			300 000	16 625 000	17 425 000

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	23 089 000	23 089 000
Summa ställda säkerheter	23 089 000	23 089 000

Eventalförpliktelser


Inga Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fattat beslut om att installera solpaneler på kvartersgården under 2018.

Underskrifter

Uppsala 2018- -



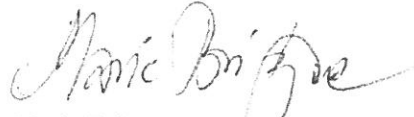
Johan Ingevaldsson



Aleksija Neimane



Bo Öhngren



Marie Britzne

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- -

Nicusor Timneanu

