

Årsredovisning för

Brf Brage

717600-2488

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Brage, 717600-2488 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 privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Uppsala kommun och har beteckning Kvarngärdet 21:5.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 37 st. lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 27 st. parkeringsplatser varav en är besöksparkering.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 2 063 kvm.

Lägenhetsfördelning:

16 st 1 rum och kök

20 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

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 fastigheter är 1932.

Renoveringar

- 1960 Gasinstallationen till spisarna togs bort.
Parkeringarna på gården tillkom.
- 1970 Fasaden renoverades.
- 1980 Fjärrvärme installerades. Fastigheten hade koleldning från begynnelsen och senare oljeeldning.
- 1983 El om dragning i lägenheter och alla gemensamma utrymmen.
- 1986-87 Takomläggning utfördes.
- 1992 Grundförstärkning utfördes.
Serviceledningar för avlopp byttes i samband med grundförstärkning.
- 1995 Byte av avlopps- och vattenstamsledningar i badrummen, uppgång 5 A höger.
Torkrumsventilationen byggdes om hösten 1995.
OVK utfördes, rensning av ventilationskanalerna i badrum.
- 1996 Trappmålning utfördes på våren.
Byte av avlopps- och vattenstamsledningar i badrummen, uppgång 7A vänster.
Slutgodkännande OVK.
Portlås med kod installerades på hösten.
- 1997 Målning av lägenhetsfönster utvändigt, samt tätning.
Varmluftsfåkt installerades i torkrummet (avluftaren gick sönder)
Ommålning av fönster i trapphusen.
- 1998 Ommålning av cykelskjul.

- Plats gjordes för 24 p-platser på gården i och med nedtagning av torkställning.
Ny torkställning uppsatt på gräsmattan.
Byte av avlopps- och vattenstamsledningar i badrum (alla lägenheter utom de som renoverades 1995/96) samt kök (alla). Bygge av relaxavdelning i källaren.
Köp av frekvensstyrd cirkulationspump samt utbyte av radiatortermostater i lägenheterna.
- 1999 Installation av nya motorvärmare.
Asfaltering, kantsättning sten samt nya cykelställ vid ingångarna på framsidan.
Byte av låssystem i hela föreningen.
Ny tvättmaskin hösten.
- 2001 Reparation av värmeväxlare i UC.
Nedtagning av 5 björkar på gatan.
- 2002 Ny gräsmatta lades i norra delen av trädgården.
ny varmluftsfläkt till torkrummet.
- 2003 Fuktskada i bastu åtgärdades.
- 2004 Installation av bredband.
Tilläggsisolering av vind.
Fönsterrenovering, utsida och mellan fönster.
Nertagning av 3 björkar på gården.
- 2005 Ny tvättmaskin.
OVK-kontroll och sotning, radonmätning. Radonmätningen visade resultat långt under gällande gränsvärde.
Målning av vindsfasaden.
Installation av tak säkerhet.
- 2006 Ommålning av förenings lokal samt nytt golv.
Plattläggning samt flyttning av sopsorteringskärl, borttagning av torkställning, nya planteringar i norra delen av trädgården.
Ommålning av källarfönster.
Spolning av avloppsledningar.
- 2008 Huset energideklarerades.
- 2009 Kvalificerad energiläckagemätningar gjordes.
Brandskyddet uppdragerades med fler brandvarnare.
En ny fjärrvärmeregulator installerades i pannrummet.
Trasiga motorvärmare bytta.
Ett nytt kärl för återvinning av tidningar inhandlades.
Lantmäteriets numreringssystem av lägenheterna har införts.
- 2010 En ny tvättmaskin och ny torktumlare med tillhörande energibesparande aggregat (frånluft) installerades.
Två nya utelampor har installerades på husets baksida över de båda källardörrarna.
Felsökning i bredbandsnätet har gjorts och upptäckta fel och brister har åtgärdats.
Trasiga takpannor och takplåtar över ingång 5B har åtgärdats.
Krånglande radiatortermostater i fyra lägenheter har åtgärdats.
- 2011 Mindre asfaltsarbete har utförts utanför port 7B
Nytt bastuaggregat med tillhörande styrenhet installerades.
Trasigt räcke åtgärdades på baksidan.
Nytt elavtal med Mälarenergi AB
Avfallshantering för glödlampor, lysrör och batterier upphandlades.
- 2012 Nytt bastuaggregat installerades.
En översyn och smärre reparationer av stuprören utfördes.
En brandöversyn gjordes samt fler brandvarnare installerades.
- 2013 En ny grillplats anlades, med tillhörande murad grill.
Ett stort och gammalt lärkräd fälldes pga. sjukdom.
Det gamla och rostiga piskstället skrotades.
- 2015 Installation av säkerhetsdörrar och postboxar.
Stamspolning.
Baksidans källardörrar och dörrfoder målades utvändigt.
- 2016 Stamspolning genomfördes i början av året.
Slutbesiktning av säkerhetsdörrarna.
Avtal tecknades med Trygghetsprodukter på S:t Olofsgatan 46, att ansvara för

föreningens nya nyckelsystem.

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Upplands BoService AB. Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-03-12.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1949-08-15.

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 högst 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av gällande basbelopp.

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 (2016-05-23) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Björdal	Ledamot	Ordförande
Birgitta Wikner	Ledamot	
Fredrik Nildén	Ledamot	
Erik Hagström	Ledamot	
Stina Nordström	Ledamot	
Peter Karlström	Suppleant	
Stefan Lundhem	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter

Lars Nilsson
Magnus Nilsson

Valberedning

André Åhl Persson

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 räkenskapsåret

- Stampsolning genomfördes i början av året.
- Slutbesiktning av säkerhetsdörrarna.
- Avtal med Trygghetsprodukter på S:t Olofsgatan 46, att ansvara för föreningens nya nyckelsystem.
- Vattenskada i 5A har åtgärdats.

Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	50	47
Tillkommande medlemmar	9	6
Avgående medlemmar	-8	-3
Summa	51	50

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

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 332	1 326	1 307	1 310
Resultat efter finansiella poster, tkr	15	-810	-349	50
Soliditet, %	-	-	5	10
Kassalikviditet, %	181	251	153	230
Underhållsfond, tkr	119	418	398	369
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 048	3 096	2 648	2 684
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	622	615	607	607
Genomsnittlig skuldränta, %	2,85	3,16	4,05	4,20
Taxeringsvärde, tkr	27 800	27 000	27 000	27 000

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	148 500	43 976	417 573	-317 424	-809 771	-517 146
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll						
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-298 618			-298 618
Balanseras i ny räkning				-511 153	809 771	298 618
Årets resultat					15 348	15 348
Belopp vid årets utgång	148 500	43 976	118 955	-828 577	15 348	-501 798

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-828 577
årets resultat	15 348
Totalt	-813 229
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	
	15 348
	-828 577
Totalt	-813 229

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

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	1 331 568	1 321 656
Övriga rörelseintäkter		3 504	4 269
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 335 072	1 325 925
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-850 615	-1 704 872
Övriga externa kostnader		-106 473	-65 879
Personalkostnader	4	-43 076	-42 793
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-138 714	-135 196
Summa rörelsekostnad		-1 138 878	-1 948 740
Rörelseresultat		196 194	-622 815
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 895	-186 999
Summa finansiella poster		-180 846	-186 956
Resultat efter finansiella poster		15 348	-809 771
Resultat före skatt		15 348	-809 771
Årets resultat		15 348	-809 771

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 187 379	5 326 093
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 187 379</u>	<u>5 326 093</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 187 379</u>	<u>5 326 093</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	-300
Övriga fordringar		7 724	7 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 247	9 829
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>25 971</u>	<u>17 206</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		920 672	763 847
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>920 672</u>	<u>763 847</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>946 643</u>	<u>781 053</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 134 022</u>	<u>6 107 146</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		192 476	192 476
Fond för yttre underhåll		118 955	417 573
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>311 431</u>	<u>610 049</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-828 577	-317 424
Årets resultat		15 348	-809 771
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-813 229</u>	<u>-1 127 195</u>
Summa eget kapital		<u>-501 798</u>	<u>-517 146</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 112 500	6 312 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>6 112 500</u>	<u>6 312 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		175 000	75 000
Leverantörsskulder		70 774	14 313
Skatteskulder		3 576	2 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		273 970	219 573
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>523 320</u>	<u>311 792</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 134 022</u>	<u>6 107 146</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	196 194	-622 815
Erhållna räntor	49	43
Erlagda räntor	-180 895	-186 999
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	138 714	135 196
	<u>154 062</u>	<u>-674 575</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	154 062	-674 575
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-8 765	-30
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	111 528	-102 502
Kassaflöde från den löpande verksamheten	256 825	-777 107
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-100 000	925 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	925 000
Årets kassaflöde	156 825	147 893
Likvida medel vid årets början	763 847	615 954
Likvida medel vid årets slut	920 672	763 847

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).

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
Renovering	50
Stamrenovering	ca 55
Rotåtgärder	ca 55
Taksäkerhet	10
Inventarier	5

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>

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Hyror	14 400	14 400
Garage och p-platser	33 600	39 300
Årsavgifter	1 283 568	1 267 956
Summa	1 331 568	1 321 656

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	118 272	111 785
Städ	43 149	54 309
Övriga fastighetskostnader	22 949	13 481
Reparationer	143 346	45 512
Reparation byggnad	-	1 000 000
El	42 843	36 679
Fjärrvärme	310 106	278 786
Vatten	54 531	53 083
Sophämtning	35 546	32 914
Fastighetsförsäkring	20 685	20 145
Kabel-TV	12 272	12 188
Fastighetsskatt	46 916	45 990
Summa	850 615	1 704 872

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:	32 800	32 200
Totala löner och ersättningar	32 800	32 200
Sociala avgifter enligt lag och avtal	10 276	10 593
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	43 076	42 793

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	7 947 500	7 947 500
	<u>7 947 500</u>	<u>7 947 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-2 621 407	-2 486 211
- Årets avskrivning enligt plan	-138 714	-135 196
	<u>-2 760 121</u>	<u>-2 621 407</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	5 187 379	5 326 093

Taxeringsvärde

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Kvarngärdet 21:5</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	15 600 000	15 600 000
Taxeringsvärde mark:	12 200 000	11 400 000
	<u>27 800 000</u>	<u>27 000 000</u>
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	27 800 000	27 000 000
Lokaler:	-	-

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	309 119	309 119
Utgående anskaffningsvärde	<u>309 119</u>	<u>309 119</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-309 119	-309 119
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-309 119</u>	<u>-309 119</u>
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 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>					
Swedbank	0,52	3-mån	-	1 575 000	1 575 000
Swedbank	5,23	2017-12-20	25 000	2 937 500	2 962 500
Swedbank	0,54	3-mån	50 000	800 000	850 000
Swedbank Stibor	-	2016-06-30	-	-	1 000 000
<i>Förfaller tidigare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	1,03	2019-06-19	100 000	975 000	-
Totalt			175 000	6 287 500	6 387 500

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	7 552 000	7 552 000
Summa ställda säkerheter	7 552 000	7 552 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Omläggning av lån har diskuterats.

Underskrifter

Uppsala 2017 - -

Lars Björdal

Birgitta Wikner

Fredrik Nildén

Erik Hagström

Stina Nordström

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 -

Lars Nilsson
Föreningens revisor