

Årsredovisning för

Brf Trygg

717600-0318

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Trygg, 717600-0318 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

Fastigheterna ligger i Uppsala kommun, stadsdel Fålhagen och har beteckningen Fålhagen 33:1.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 19 lägenheter.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Vardia Försäkring.

Den totala boarean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1 148kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök
16 st 2 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen i enlighet med föreningens stadgar.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1929.

Renoveringar och underhåll

2001	EI
2003,2005	Målning fönster
2004	Tvättstuga
2007	OVK-besiktning
2009	Installation tilluftsventiler och kolfilterfläktar
2010	Tvättstuga, nytt golv
2010	Radonmätning: godkänt resultat under gränsvärden
2011	Fasad: målning hus fot
2012	Försäljning av råvind för byggnation av 2 etagelägenheter
2012	Fasad: underhåll, lagning och målning
2014	Avlopp: relining kök och wc (ej dusch)
2014	Tillvatten: nya ledningar kök och wc (ej dusch)
2014	Fönsterrenovering sydsida och västra gaveln
2015	Tvättstuga, nya tvättmaskiner
2016	Installation av säkerhetsdörrar, renovering av trapphus, installation av nya termostater på värmeelementen och injustering av värmesystemet, besiktning och upprättande av långsiktig underhållsplan.

Fastighetsförvaltning
Städ har utförts av Veterankraft AB.
Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2005-09-28.

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 2 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2016-04-26) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Carl-Wiktor Lövgren	Ordförande
Jenny von Knorring	Ledamot
Carolina Sins	Ledamot
Erika Ranhagen Thalinson	Ledamot
Mattias Huss	Ledamot
Lisa Pelling	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av en styrelseledamot upp till 1 prisbasbelopp och av två styrelseledamöter i förening för belopp därutöver.
- Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter
Revisor: Håkan Rosenqvist
Revisorssuppleant: Gustav Svennungsson

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Årsavgifterna höjdes 2016 med 6 % från och med oktober månad.

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.

Ekonomisk förvaltning
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en omfattande trapphusrenovering genomförts. Säkerhetsdörrar har installerats till alla lägenheter samt källare. Portarna har målats om. Ett övernattningsrum har ställts i ordning och möblerats i källaren. Trädgården fick en ordentlig genomgång under sommaren. Termostaterna har bytts ut på samtliga värmelement i lägenheten. Värmesystemet har injusterats.

Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	25	24
Tillkommande medlemmar	8	6
Avgående medlemmar	-6	-5
Summa	27	25

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	671	639	641	582
Resultat efter finansiella poster, tkr	-795	-259	-1 299	96
Soliditet, %	-193	-89	-61	46
Kassalikviditet, %	192	340	526	78
Underhållsfond, tkr	313	293	274	204
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 025	1 450	1 264	-
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	552	543	543	494
Genomsnittlig skuldränta, %	1,59	-	-	-
Taxeringsvärde, tkr	14 600	13 200	13 200	13 200

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	64 900	245 100	293 180	-1 199 359	-259 228	-855 408
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			19 500			19 500
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-278 728	259 228	-19 500
Årets resultat					-795 413	-795 413
Belopp vid årets utgång	64 900	245 100	312 680	-1 478 087	-795 413	-1 650 821

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-1 478 088
årets resultat	-795 413
Totalt	<hr/> -2 273 501
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll	91 840
i ny räkning överförs	-2 365 341
Totalt	<hr/> -2 273 501

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	671 489	639 248
Övriga rörelseintäkter		-	46 965
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		671 489	686 213
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 257 803	-758 554
Övriga externa kostnader		-79 908	-46 254
Personalkostnader	4	-29 285	-37 590
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-67 959	-71 825
Summa rörelsekostnad		-1 434 955	-914 223
Rörelseresultat		-763 466	-228 010
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 004	-31 272
Summa finansiella poster		-31 947	-31 218
Resultat efter finansiella poster		-795 413	-259 228
Resultat före skatt		-795 413	-259 228
Årets resultat		-795 413	-259 228

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	613 971	664 986
Inventarier, verktyg och installationer	6	62 486	79 430
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>676 457</u>	<u>744 416</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>676 457</u>	<u>744 416</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		13 690	13 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 931	2 278
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>43 621</u>	<u>15 404</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		137 704	203 514
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>137 704</u>	<u>203 514</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>181 325</u>	<u>218 918</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>857 782</u>	<u>963 334</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		64 900	64 900
Upplåtelseavgift		245 100	245 100
Fond för yttre underhåll		312 680	293 180
<i>Summa bundet eget kapital</i>		622 680	603 180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 478 088	-1 199 359
Årets resultat		-795 413	-259 228
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 273 501	-1 458 587
Summa eget kapital		-1 650 821	-855 407
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 324 364	1 664 368
Övriga skulder		90 004	90 004
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 414 368	1 754 372
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		-90 004	-90 004
Leverantörsskulder		46 101	4 606
Skatteskulder		1 839	1 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		136 299	148 263
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		94 235	64 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		857 782	963 334

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	-763 466	-228 010
Erhållna räntor	57	54
Erlagda räntor	-32 004	-31 272
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	67 960	71 825
	<u>-727 453</u>	<u>-187 403</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-727 453	-187 403
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-28 217	19 079
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	29 864	23 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-725 806	-144 762
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-	-65 298
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-65 298
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	659 996	213 746
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	659 996	213 746
Årets kassaflöde	-65 810	3 686
Likvida medel vid årets början	203 514	199 828
Likvida medel vid årets slut	137 704	203 514

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	65
Renovering	33
Fönster	20
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	-	600
Garage och p-platser	14 400	15 000
Årsavgifter	633 240	623 468
Bredband	23 310	-
Kravavgift	540	180
Öresutjämning	-1	-
Försäkringsersättningar		46 965
Summa	671 489	686 213

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Städ	9 490	19 484
Övriga fastighetskostnader	6 901	2 267
Reparationer	38 737	61 465
Reparation byggnad	851 724	357 321
El	22 118	19 281
Fjärrvärme	190 338	186 240
Vatten	27 912	25 919
Sophämtning	22 459	21 867
Fastighetsförsäkring	16 971	19 605
Bredband	25 080	-
Kabel-TV	21 980	21 488
Fastighetsskatt	24 093	23 617
Summa	1 257 803	758 554

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:	19 180	30 577
Löner	3 113	1 500
Totala löner och ersättningar	22 293	32 077
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 992	8 513
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	29 285	40 590

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	1 564 722	1 564 722
	1 564 722	1 564 722
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-899 735	-848 739
- Årets avskrivning enligt plan	-51 016	-50 997
	-950 751	-899 736
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	613 971	664 986

Taxeringsvärde	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Fålhagen 33:1</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark:	6 800 000	5 400 000
	<u>14 600 000</u>	<u>13 200 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	14 600 000	13 200 000
Lokaler:	-	-

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	204 819	139 521
- Nyanskaffningar		65 298
Utgående anskaffningsvärde	<u>204 819</u>	<u>204 819</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-125 389	-104 560
- Årets avskrivning enligt plan	-16 944	-20 829
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-142 333</u>	<u>-125 389</u>
Utgående redovisat värde	62 486	79 430

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta%	Lånets omsättningsdag	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen					
Stadshypotek	1,15	Rörligt	23 752	409 682	433 434
Stadshypotek	3,27	2019-01-30	23 752	409 682	433 434
Stadshypotek	1,15	Rörligt	27 500	481 250	508 750
Stadshypotek	1,15	Rörligt	15 000	273 750	288 750
Stadshypotek	1,10	2019-06-30	-	750 000	-
Totalt			90 004	2 324 364	1 664 368

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	2 437 000	1 751 000
Summa ställda säkerheter	2 437 000	1 751 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Slutbesiktning av trapphusrenoveringen har genomförts.

Underskrifter

Uppsala 2017 - -

Carl-Wiktor Lövgren
Ordförande

Jenny von Knorring
Ledamot/Kassör

Carolina Sins
Ledamot

Erika Ranhagen Thalinson
Ledamot

Mattias Huss
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 -

Håkan Rosenqvist
Föreningens revisor