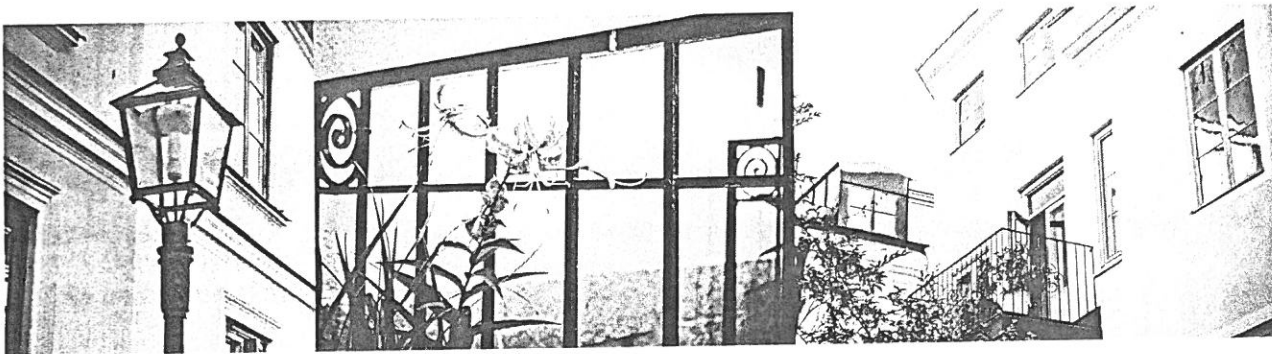


Brf Anäbben

# Årsredovisning 2017



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

# Årsredovisning för Brf Ånäbben

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

## Förvaltningsberättelse 2017

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ånäbben registrerades 1977.05.27. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Fjärdingen 7:10 i Uppsala kommun. På fastigheten finns fem flerbostadshus med totalt 27 lägenheter, uthyrda lokaler och källarutrymmen. På A-husets vind finns ett tillskapat utrymme som hyrs av teleoperatör. 12 parkeringsplatser för personbilar finns på gården varav 6 platser är knutna till uthyrda lokaler. Energideklaration har upprättats för fastigheten.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	6 st	233 m <sup>2</sup>
2 rum och kök	4 st	293 m <sup>2</sup>
3 rum och kök	7 st	673 m <sup>2</sup>
4 rum och kök	6 st	834 m <sup>2</sup>
5 rum och kök	2 st	305 m <sup>2</sup>
6 rum och kök	1 st	160 m <sup>2</sup>
7 rum och kök	1 st	165 m <sup>2</sup>
Uthyrda lokaler	6 st	565 m <sup>2</sup>
Uthyrbara källarutrymmen	3 st	65 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea uppgår till		2 663 m <sup>2</sup>
Total tomtarea uppgår till		2 976 m <sup>2</sup>

### Investeringar

Några större investeringar har ej gjorts under året.

PA  
ole  
L

### Styrelsen

Göran Kåver  
Fredrik Ahlstedt  
Gunnar Falkenström  
Per Edling  
Daniel Gräll

Ordförande  
Vice ordförande  
Ledamot  
Suppleant  
Suppleant

### Revisorer

Gunnar Pira  
Martin Pikas

Revisor  
Revisorssuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga personer.

### Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 5 april 2017.  
Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

### Avtal

Fastighetsskötsel  
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister  
Lokalvård  
Underhåll hiss och grind  
Underhåll brandlarm  
Vicevärd

UBC Teknisk förvaltning  
Mediator Fastighetskonsult AB  
Waldemars Städservice  
Uppsala Lyftservice  
Upplands Brandservice  
J Pettersson Fastighetstjänst

### Överlåtelser och medlemsinformation

Under 2017 har två överlåtelser av bostadsrätt skett.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st, under året har 0 st medlemmar tillkommit och 1 st har utträtt. Antal medlemmar vid årets slut var 32 st.

### Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
El (kWh)	22 354	27 378	34 950	38 825	41 827
Värme (MWh)	563	587	560	549	590

### Verksamheten under året

Året har präglats av en hel del förberedande projektering av ventilations- och kylanläggningarna i hus A och B, solcellsinstallation på taket till hus C med mera, men några större investeringar i övrigt har inte vidtagits

Under året har ett nytt och moderniserat hyresavtal slutits med Widerlövs - förberedelser pågår för att göra detsamma med övriga hyresgästerna.

I övrigt normalt husunderhåll.

gk PA  
L

### Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 2% från 1 januari 2017 och ytterligare 2% från 1 januari 2018.

### Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 223	2 139	2 166	2 180
Resultat efter finansiella poster (tkr)	316	-726	423	508
Balansomslutning (tkr)	16 653	16 606	18 420	17 976
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	96,9%	95,3%	89,8%	89,7%
Bankskuld/gh. yta (kr/m <sup>2</sup> )	0	0	518	528
Årsavgift bostäder per 31/12 (kr/m <sup>2</sup> )	395	388	380	380

### Hysesintäkter

Totala hyresintäkter för lokaler, parkeringar och förråd (inklusive hyrestillägg för fastighetsskatt, värme och renhållning på lokaler) utgör 52,5% av föreningens totala intäkter.

### Verksamheten under kommande år

Mobilmasterna på hus A kommer att bytas ut samt utökas från tre till sex.  
Ventilations- och kylanläggningarna i hus B kommer att renoveras/bytas under våren.  
Projektet solceller på hus C fortsätter.  
Ett elektromagnetiskt lås på stora grinden kommer att installeras.  
En översyn av värmesystemet kommer att göras, eftersom värmen fungerar dåligt/ojämnt i olika lägenheter.  
Planerna på ett nytt soprum utreds vidare.

### Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnads eller taxeringsvärde.

### Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 276 996	353 766	466 488	725 572
Disposition av 2016 års resultat		57 400	-532 972	-725 572
Uttag enligt stämmobeslut		-250 000		
Årets resultat				315 865
Belopp vid årets utgång	<u>14 276 996</u>	<u>161 166</u>	<u>-66 484</u>	<u>315 865</u>

gk PA  
I

### Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	-66 484
Årets resultat	<u>315 865</u>
	249 381

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	57 400
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>191 981</u>
	249 381

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

*[Handwritten signature]*  
FA  
FM

**RESULTATRÄKNING**

<u>Nettoomsättning</u>	INTÄKTER				
	<u>2017</u>	<u>Not</u>		<u>2016</u>	
Årsavgifter	1 052 796			1 032 132	
Hysesintäkter	1 170 589	2 223 385	1	1 107 130	2 139 262
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Försäkringsersättningar	0			12 117	
Övriga intäkter	4 656	4 656		56 976	69 093
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>2 228 041</u>			<u>2 208 355</u>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-1 008 575		2	-1 001 969	
Administrationskostnader	-49 587		3	-48 173	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-132 365	-1 190 527	4	-131 096	-1 181 238
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-74 929			-116 026	
Försäkringskada	0			-713 817	
Underhåll	-252 261	-327 190		-526 527	-1 356 370
<u>Personalkostnader</u>					
		-59 685	5		-53 173
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader	-286 828			-286 828	
Markanläggningar	-10 820			-10 820	
Fasad	-21 971			-21 971	
Tak	-15 128	-334 747	6	-15 128	-334 747
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		315 892			-717 173
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	0			288	
Räntekostnader	-27	-27		-8 687	-8 399
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		315 865			-725 572
Statlig skatt		0			0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>315 865</u>			<u>-725 572</u>

*Handwritten signature and initials*

**BALANSRÄKNING**

	TILLGÅNGAR		2016	
	2017	Not		
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>				
Fastigheten	12 748 104	6	13 045 752	
Fasad	527 955	6	549 926	
Tak	514 347	6	529 475	
Mark	1 043 000		1 043 000	
Inventarier	0	14 833 406 6	0	15 168 153
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>				
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>				
Övriga fordringar	724	7	21 898	
Momsfordran	0		80 270	
Förutb kostnader och uppl intäkter	102 169	102 893 8	121 772	223 940
		1 716 715		1 213 881
Kassa och bank				16 605 974
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 653 014</b>		<b>16 605 974</b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>				
Insatskapital	1 318 775		1 318 775	
Upplåtelseavgifter	12 958 221		12 958 221	
Grundförstärkningsfond	1 448 540		1 448 540	
Yttre reparationsfond	161 166	15 886 702	353 766	16 079 302
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>				
Balanserat resultat	-66 484		466 488	
Årets resultat	315 865	249 381	-725 572	-259 084
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>				
Skulder till kreditinstitut		0 9		0
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	0		0	
Leverantörsskulder	295 638		275 666	
Egna skatteskulder	11 004		16 606	
Personalens källskatt	1 200		15 891	
Sociala avgifter	1 256		8 873	
Moms	29 540		0	
Övriga skulder	0		65 109	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	178 293		179 038	
Upplupna kostnader	0	516 931	224 573	785 756
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>16 653 014</b>		<b>16 605 974</b>

*[Handwritten signature]*  
PA F

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 6. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnaden	1,50%
Markanläggningar	5,00%
Fasadrenovering	3,33%
Takrenovering	2,50%

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1	Hyresintäkter	
	2017	2016
Hyra lokaler	939 589	885 613
Hyrestillägg, fastighetsskatt på lokaler	81 756	77 958
Hyrestillägg, värme och renhållning på lokaler	91 932	87 327
Hyror, bilplatser	<u>57 312</u>	<u>56 232</u>
SUMMA	<u>1 170 589</u>	<u>1 107 130</u>

NOT NR 2	Driftskostnader	
	2017	2016
Fastighetsskötsel entreprenad	113 525	116 694
Fastighetsskötsel, extra tjänster	9 212	13 478
Vicevärd	71 141	57 886
Städning Entreprenad	40 320	37 189
Hisskostnader	20 735	13 832
Obl besiktningar	2 048	3 131
El	54 488	53 834
Värme	478 909	481 216
Vatten	61 680	62 234
Sophämtning	49 909	44 821
Försäkringar	61 037	59 259
Kabel TV	35 479	32 914
Övriga fastighetskostnader	<u>10 092</u>	<u>25 481</u>
SUMMA	<u>1 008 575</u>	<u>1 001 969</u>

GA  
PA  
H



<u>NOT NR 3</u>	<u>Administrationskostnader</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Redovisningstjänster	<u>49 587</u>	<u>48 173</u>
SUMMA	<u>49 587</u>	<u>48 173</u>

NOT NR 4  
Fastigheten har åsatts värdeår 1986 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2017 uppgick till maximalt 1.315 kr/lgh och för 2018 maximalt 1337 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

<u>NOT NR 5</u>	<u>Personalkostnader</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Revisionsarvode	3 280	3 280
Övriga uppdrag	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA REVISIONSARVODE	<u>3 280</u>	<u>3 280</u>

	<u>Löner och arvoden</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Föreningen har inte haft någon anställd under året.		
Styrelsen	45 520	41 020
Övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	45 520	41 020
Sociala avgifter	<u>10 885</u>	<u>8 873</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>56 405</u>	<u>49 893</u>
I arvodet till styrelsen ingår vicevärdersättning med 4 000 kronor.		

<u>NOT NR 6</u>	<u>Fjärdingen 7:10</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Taxeringsvärde:	49 086 000	49 086 000
Byggnadsvärde	31 000 000	31 000 000
Markvärde	<u>18 086 000</u>	<u>18 086 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>49 086 000</u>	<u>49 086 000</u>

<u>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:</u>		
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bostäder	39 400 000	39 400 000
Lokaler	9 686 000	9 686 000
Bokfört värde:		
Byggnader	19 338 275	19 338 275
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 292 523	-5 994 875
Årets avskrivningar	<u>-297 648</u>	<u>-297 648</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 590 171	-6 292 523
Utgående restvärde enligt plan	<u>12 748 104</u>	<u>13 045 752</u>
(varav markanläggningar)	68 288	79 108

*Handwritten initials and marks:*  
PK  
L

<b>Fasad</b>	1 302 071	1 302 071
Ingående ackumulerade avskrivningar	-109 855	-87 884
Bidrag	-642 290	-642 290
Årets avskrivningar	-21 971	-21 971
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-131 826</u>	<u>-109 855</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>527 955</u>	<u>549 926</u>
<b>Tak</b>	605 115	605 115
Ingående ackumulerade avskrivningar	-75 640	-60 512
Årets avskrivningar	-15 128	-15 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-90 768</u>	<u>-75 640</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>514 347</u>	<u>529 475</u>
<b>Inventarier</b>	64 663	64 663
Utrangering av inventarier	-64 663	-64 663
Utgående anskaffningsvärde	0	0
Ingående avskrivningar	-64 663	-64 663
Utrangering av inventarier	<u>64 663</u>	<u>64 663</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Övriga fordringar</b>	
<b>NOT NR 7</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fordran avgifter och hyror	0	21 898
Skattekonto	<u>724</u>	0
SUMMA	<u>724</u>	<u>21 898</u>
	<b>Upplupna intäkter</b>	
<b>NOT NR 8</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	62 868	61 037
Förutb kostnader (ComHem, UBC & U-a Lyftservice mm)	<u>39 301</u>	<u>60 735</u>
SUMMA	<u>102 169</u>	<u>121 772</u>

Generell säkerhet

**NOT NR 9**

Föreningen har pantbrev på 4 571 000 kronor i eget förvar.


gh  
PA R

NOT NR 10

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala 2018-02-08


  
Göran Käver

  
Fredrik Ahlstedt

  
Gunnar Falkenström

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 14:e februari 2018

  
Gunnar Pira