

Årsredovisning 2017

för

Brf Sämund

Årsredovisning för

Brf Sämund

717600-2181

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 Sämund, 717600-2181 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, stadsdel Luthagen och har beteckningen Luthagen 46:5.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 14 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också en garagebyggnad med 5 st garageplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna via Söderberg & Partners försäkringsmäklare.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1 504 kvm. Varav 1 434 kvm avser boarea och 70 kvm avser lokalarea.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 2 rum och kök
- 10 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök
- 2 st vindslägenheter

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1929.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 1 500 000 kr för den närmaste 10-årsperioden.

Så mycket som möjligt av ovanstående kostnad ska täckas av de medel som årligen avsätts till föreningens underhållsfond.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Nya rörstammar, elledningar och badrum	1992
Renovering av fasad och tak samt målning av fönster	1992
Dränering utvändigt	1992
Ny undercentral	1992
Grundförstärkning genom pålning	2001
Riktning och målning av fönster	2010
Fasad- och balkongrenovering	2017

Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter själv den tekniska förvaltningen, förutom snöröjningen. Avtal om snöröjning har funnits med Upplands Fastighetsservice AB, föreningen har dock bytt leverantör till Skansholmen under året. Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-07-14.

Föreningens ekonomiska plan finns registrerad 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 fem ledamöter med två suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-03-26) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Karin Hallin Lindberg	Ordförande
Mattias Dahlberg	Sekreterare
Margareta Sjöberg	Ledamot
Fredrik Wärnberg	Ledamot
Kent Hallin	Ledamot
Rikard Axelsson	Suppleant
Elisabeth Samuelsson	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Dag Söderlund

Valberedning

Per-Uno Svensson
Jakob Jerremalm

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% fr.o.m. 1 januari 2017.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1% på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En fasadrenovering pågick från april till oktober. Däri ingick bortknackning av lös puts och upplagning av sprickor, omfärgning av fasaden, målning av takplåt på huvudbyggnad och garage, högtrycksspolning av garagetak, skrapning och bättringsmålning fönster utom vindsvåningen, målning entrédörrar och garageportar, byte hängrännor och stuprör, ställningar runt skorstenar (3 st) har monterats.

Balkongrenovering inklusive montage av "svanhalsar", justering trösklar och balkongdörrar för att passa balkongrenoveringen, putslagning och omfärgning murar, ommålning grindar.

Entreprenör har varit Puts och Tegel, byggledare Bjerking's.

Vi har bytt entreprenör för snöröjning och har nu Skansholmen.

Nytt lån taget på 2,6 miljoner kronor för fasadrenoveringen. Bankbyte från Nordea till Swedbank (gamla lån överflyttade).

Energideklaration gjord, dokumentationen kommer efter nyår.

Uppdatering av föreningens stadgar utifrån nya regler beträffande datum för kallelse till föreningsstämma har gjorts.

Hesta Snickeri åtgärdade balkongdörrar under 2016, en dörr återstår att göra under 2018.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	23	23
Tillkommande medlemmar	-	2
Avgående medlemmar	-	-2
Summa	23	23

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	802	764	764	764
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 434	61	80	70
Soliditet, %	-32	28	27	25
Kassalikviditet, %	183	162	197	145
Underhållsfond, tkr	750	692	612	542
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 529	1 832	1 887	1 957
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	534	508	508	508
Genomsnittlig skuldränta, %	1,30	1,29	2,21	2,64
Taxeringsvärde, tkr	19 232	19 232	17 400	17 400

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciperna.

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	122 860	692 141	244 279	60 731	1 120 011
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		57 700			57 700
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			3 031	-60 731	-57 700
Årets resultat				-2 434 104	-2 434 104
Belopp vid årets utgång	122 860	749 841	247 310	-2 434 104	-1 314 093

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	247 311
årets resultat	-2 434 104
Totalt	-2 186 793
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	
	57 700
	-2 244 493
Totalt	-2 186 793

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

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	802 135	764 052
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		802 135	764 052
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 990 733	-480 567
Övriga externa kostnader		-45 067	-40 949
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5		-149 225	-146 617
Summa rörelsekostnad		-3 185 025	-668 133
Rörelseresultat		-2 382 890	95 919
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 214	-35 196
Summa finansiella poster		-51 214	-35 188
Resultat efter finansiella poster		-2 434 104	60 731
Resultat före skatt		-2 434 104	60 731
Årets resultat		-2 434 104	60 731

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 281 215	3 416 867
Inventarier, verktyg och installationer	5	13 573	27 146
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	106 250	106 250
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 401 038</u>	<u>3 550 263</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseorganisationer	7	2 000	2 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 403 038</u>	<u>3 552 263</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 726	526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 277	21 732
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>24 003</u>	<u>22 258</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		637 513	374 016
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>637 513</u>	<u>374 016</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>661 516</u>	<u>396 274</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 064 554</u>	<u>3 948 537</u>

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		122 860	122 860
Fond för yttre underhåll		749 841	692 141
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>872 701</u>	<u>815 001</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		247 311	244 280
Årets resultat		-2 434 104	60 731
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 186 793</u>	<u>305 011</u>
Summa eget kapital		<u>-1 314 092</u>	<u>1 120 012</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 017 900	2 583 400
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>5 017 900</u>	<u>2 583 400</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		152 000	100 000
Leverantörsskulder		75 308	19 658
Skatteskulder		5 106	3 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		128 332	122 467
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>360 746</u>	<u>245 125</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 064 554</u>	<u>3 948 537</u>

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	-2 382 890	95 919
Erhållna räntor	-	8
Erlagda räntor	-51 214	-35 196
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	149 225	146 618
	<u>-2 284 879</u>	<u>207 349</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 284 879	207 349
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-1 745	-813
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	63 621	6 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 223 003	213 430
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-208 850
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-208 850
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 600 000	-
Amortering av låneskulder	-113 500	-81 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 486 500	-81 680
Årets kassaflöde	263 497	-77 100
Likvida medel vid årets början	374 016	451 116
Likvida medel vid årets slut	637 513	374 016

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgångar	År
Byggnader	67
Renovering	50
Grundförstärkning	34
Fastighetsförbättringar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Garage och p-platser	17 575	16 740
Årsavgifter	781 980	744 792
Kravavgift	60	-
Tvättstugeavgift	2 520	2 520
Summa	802 135	764 052

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Övriga fastighetskostnader	10 878	20 651
Reparationer	4 086	11 060
Reparation byggnad	2 600 357	87 500
Serviceavtal	5 829	2 500
El	20 841	17 612
Fjärrvärme	220 158	217 271
Vatten	34 920	32 845
Sophämtning	12 765	12 766
Fastighetsförsäkring	36 616	35 298
Kabel-TV	23 553	22 992
Fastighetsskatt	20 730	20 072
Summa	2 990 733	480 567

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	6 069 975	5 967 375
- Nyanskaffningar	-	102 600
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-2 653 108	-2 520 064
- Årets avskrivning enligt plan	-135 652	-133 044
	3 281 215	3 416 867
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	3 281 215	3 416 867

Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	10 473 000	10 473 000
Taxeringsvärde mark:	8 759 000	8 759 000
	19 232 000	19 232 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	19 000 000	19 000 000
Lokaler:	232 000	232 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	95 221	95 221
Utgående anskaffningsvärde	95 221	95 221
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-68 075	-54 502
- Årets avskrivning enligt plan	-13 573	-13 573
Utgående avskrivningar enligt plan	-81 648	-68 075
Utgående redovisat värde	13 573	27 146

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	106 250	-
- Årets anskaffning	-	106 250
- Årets aktivering	-	-
Summa	106 250	106 250

Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2017-12-31	2016-12-31
Insats SBC	2 000	2 000
Redovisat värde vid årets slut	2 000	2 000

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	1,17	2019-11-25	50 000	1 304 200	1 341 700
Swedbank	0,99	2018-11-23	50 000	1 291 700	1 341 700
Swedbank	1,65	2022-06-22	52 000	2 574 000	-
Totalt			152 000	5 169 900	2 683 400
Kortfristig del nästa års amortering				-152 000	-100 000
				5 017 900	2 583 400

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Ställda säkerheter</i>	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	5 847 000	4 908 195
Summa ställda säkerheter	5 847 000	4 908 195

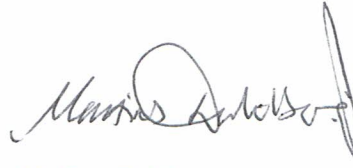
Eventalförpliktelser Inga Inga

Underskrifter

Uppsala 2018-02-15



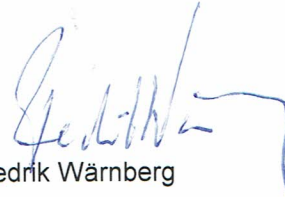
Karin Hallin Lindberg
Ordförande



Mattias Dahlberg



Margareta Sjöberg



Fredrik Wörnberg



Kent Hallin

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03-09



Dag Söderlund

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Sämund, org nr 717600-2181

Undertecknad av föreningsstämma därtill utsedd har granskat föreningens räkenskaper för året 2017.

Räkenskaperna har befunnits vara i mycket god ordning och årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.

Jag tillstyrker

att årsstämman fastställer de framlagda resultat- och balansräkningarna

att årsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 9 mars 2018



Dag Söderlund

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.