

# Årsredovisning 2016

För  
Brf Sämund

## Ordlista

<b>Anläggningstillgångar</b>	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
<b>Avskrivningar</b>	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
<b>Balansräkning</b>	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
<b>Förvaltningsberättelse</b>	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
<b>Inre reparationsfond</b>	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
<b>Inre underhåll</b>	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
<b>Insats</b>	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
<b>Insatshöjning</b>	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
<b>Kapitaltillskott</b>	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 reavinstkatten. Se insatshöjning.
<b>Kortfristiga skulder</b>	Skulder som ska regleras inom ett år.
<b>Likviditet</b>	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
<b>Långfristiga skulder</b>	Skulder som ska regleras efter ett år.
<b>Motion</b>	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
<b>Omsättningstillgångar</b>	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
<b>Pantsättning</b>	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
<b>Resultaträkning</b>	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
<b>Soliditet</b>	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
<b>Ställda panter</b>	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
<b>Underhållsfond</b>	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
<b>Upplupna intäkter</b>	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
<b>Upplupna kostnader</b>	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
<b>Upplåtelse</b>	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
<b>Upplåtelseavgift</b>	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.
<b>Årsstämma</b>	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 Sämund

717600-2181

Räkenskapsåret

**2016-01-01 - 2016-12-31**

**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 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, 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.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Allians försäkringsmäklare.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1504 kvm. Varav 1434 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 fastigheter 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

SR  
KML  
Kasj  
ms  
JJO

Fastighetsförvaltning  
Fastigheten sköter själv den tekniska förvaltningen, förutom snöröjningen. Avtal om snöröjning har tecknats med Upplands Fastighetsservice AB.  
Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

## Föreningsfrågor

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2013-04-26.

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 (2016-04-03) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Karin Hallin Lindberg	Ordförande
Mattias Dahlberg	Sekreterare
Margareta Sjöberg	Ledamot
Fredrik Wörnberg	Ledamot
Magnus Tavon	Ledamot
Fredric Lundgren	Suppleant
Elisabeth Samuelsson	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

Dag Söderlund

### Valberedning

Per-Uno Svensson  
Jakob Jerremalm

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

### Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1268 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 har fattat beslut om en höjning av årsavgifterna med 5 % fr.o.m. 1 januari 2017. Budgeten visar ett resultat på -2 522 400 kronor, underskottet beror på en planerad fasad och balkongdörrsrenovering.

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Handwritten signatures and initials in blue and green ink.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mariebergs Brasvärme AB har genomfört en tätning av rökkanaler i båda trappuppgångarna. Radea har utfört en radonsanering i källaren för att få ner radongashalten i lgh längst ner i Vindhemsgratan 11.

Hesta Snickeri har åtgärdat balkongdörrar i 5 lgh genom att byta glas och isolera dörrarna. En dörr återstår att göra under 2017.

Föreningen har under året tillsammans med Bjerking's arbetat fram ett underlag för fasadrenovering och antagit ett anbud från Puts och Tegel att utföra denna under 2017.

Föreningen har bytt bank och överfört lånen till Swedbank från Nordea.

### Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	24	25
Tillkommande medlemmar	2	-
Avgående medlemmar	-2	-1
<b>Summa</b>	<b>24</b>	<b>24</b>

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	764	764	764	764
Resultat efter finansiella poster, tkr	61	80	70	77
Soliditet, %	28	27	25	22
Kassalikviditet, %	162	197	145	212
Underhållsfond, tkr	692	612	542	462
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 832	1 887	1 957	2 164
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	508	508	508	508
Genomsnittlig skuldränta, %	1,29	2,21	2,64	2,96
Taxeringsvärde, tkr	19 232	17 400	17 400	17 400

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciperna.

✓

KHL  
MS  
KASJ  
G  
G



### 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	611 775	244 279	80 366	1 059 280
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		80 366			80 366
Anspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-80 366	-80 366
Årets resultat				60 731	60 731
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>122 860</b>	<b>692 141</b>	<b>244 279</b>	<b>60 731</b>	<b>1 120 011</b>

### Resultatdisposition






	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	244 279
årets resultat	60 732
Totalt	305 011
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	
	57 700
Totalt	247 311
	305 011

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

KAL  
 MS  
 NaSj  
 OB

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	764 052	764 172
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		764 052	764 172
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-480 567	-431 735
Övriga externa kostnader		-40 949	-45 743
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5		-146 617	-144 093
<b>Summa rörelsekostnad</b>		-668 133	-621 571
<b>Rörelseresultat</b>		95 919	142 601
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 196	-62 237
<b>Summa finansiella poster</b>		-35 188	-62 235
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		60 731	80 366
<b>Resultat före skatt</b>		60 731	80 366
<b>Årets resultat</b>		60 731	80 366

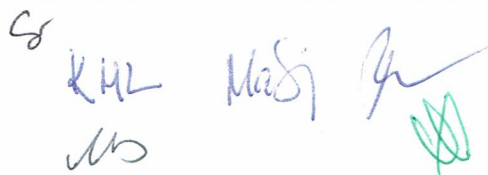


  





## Balansräkning


Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	3 416 867	3 447 311
Inventarier, verktyg och installationer	5	27 146	40 719
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	106 250	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 550 263</b>	<b>3 488 030</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseorganisationer	7	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 552 263</b>	<b>3 490 030</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		526	270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 732	21 176
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>22 258</b>	<b>21 446</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		374 016	451 116
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>374 016</b>	<b>451 116</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>396 274</b>	<b>472 562</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 948 537</b>	<b>3 962 592</b>

CS  
KHL Masj  
MS



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		122 860	122 860
Fond för yttre underhåll		692 141	611 775
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>815 001</u>	<u>734 635</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		244 279	244 279
Årets resultat		60 731	80 366
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>305 010</u>	<u>324 645</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 120 011</u>	<u>1 059 280</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 583 400	2 662 840
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 583 400</u>	<u>2 662 840</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	102 240
Leverantörsskulder		19 658	10 020
Skatteskulder		3 000	330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		122 468	127 882
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>245 126</u>	<u>240 472</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>3 948 537</u>	<u>3 962 592</u>

KML  
 MS  
 Masj  


## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	95 919	142 601
Erhållna räntor	8	2
Erlagda räntor	-35 196	-62 237
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	146 618	144 093
	<u>207 349</u>	<u>224 459</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>207 349</b>	<b>224 459</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-813	-8 089
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	6 894	-2 477
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>213 430</b>	<b>213 893</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-208 850	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-208 850</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-81 680	-102 240
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-81 680</b>	<b>-102 240</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-77 100</b>	<b>111 653</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>451 116</b>	<b>339 463</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>374 016</b>	<b>451 116</b>

KHL Masj



## 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.

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Garage och p-platser	16 740	16 740
Årsavgifter	744 792	744 792
Kravavgift	-	60
Tvättstugeavgift	2 520	2 580
<b>Summa</b>	<b>764 052</b>	<b>764 172</b>

CF KHL  
MS  
Hög  
A  
P

### Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Övriga fastighetskostnader	20 651	19 665
Reparationer	11 060	45 625
Reparation byggnad	87 500	-
Serviceavtal	2 500	2 500
El	17 612	15 030
Fjärrvärme	217 271	221 431
Vatten	32 845	39 991
Sophämtning	12 766	13 306
Fastighetsförsäkring	35 298	34 310
Kabel-TV	22 992	22 476
Fastighetsskatt	20 072	17 401
<b>Summa</b>	<b>480 567</b>	<b>431 735</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	5 967 375	5 967 375
- Nyanskaffningar	102 600	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-2 520 064	-2 389 544
- Årets avskrivning enligt plan	-133 044	-130 520
	3 416 867	3 447 311
<b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b>	<b>3 416 867</b>	<b>3 447 311</b>

#### **Taxeringsvärde**

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	10 473 000	10 200 000
Taxeringsvärde mark:	8 759 000	7 200 000
	19 232 000	17 400 000

#### **Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande**

Bostäder:	19 000 000	17 400 000
Lokaler:	232 000	

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	95 221	95 221
Utgående anskaffningsvärde	95 221	95 221
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-54 502	-40 930
- Årets avskrivning enligt plan	-13 573	-13 573
Utgående avskrivningar enligt plan	-68 075	-54 503
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 146</b>	<b>40 718</b>

W KHL Masj  
W

### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	0	
- Årets anskaffning	106250	
- Årets aktivering	-0	
<b>Summa</b>	<b>106 250</b>	<b>0</b>

### Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2016-12-31	2015-12-31
Insats SBC	2 000	2 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

### Not 8 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>					
Nordea Hypotek	-	-	-	-	1 120 040
Nordea Hypotek	-	-	-	-	1 270 040
Nordea Hypotek	-	-	1912	-	375 000
Swedbank	1 983,00	1,170	50 000	1 341 700	-
Swedbank	1 984,00	0,99	50 000	1 341 700	-
<b>Totalt</b>		18123	<b>100 000</b>	<b>2 683 400</b>	<b>2 765 080</b>
Kortfristig del nästa års amortering				-100 000	-102 240
				<b>2 583 400</b>	<b>2 662 840</b>

### Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	4 908 195	5 847 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 908 195</b>	<b>5 847 000</b>

#### Eventalförpliktelser

Inga

Inga

KMH Kasj

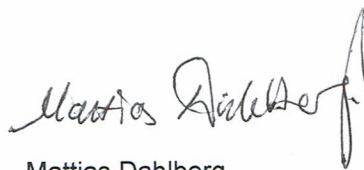


## Underskrifter

Uppsala 2017-03-02



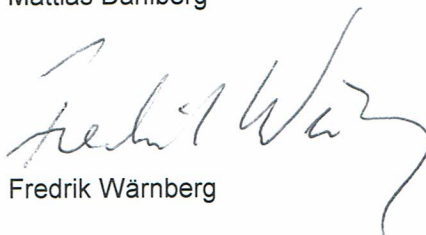
Karin Hallin Lindberg  
Ordförande



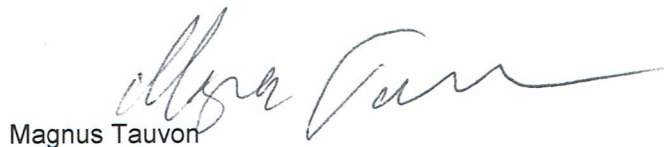
Mattias Dahlberg



Margareta Sjöberg



Fredrik Wärnberg



Magnus Tauvon

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 03 - 04



Dag Söderlund