

Årsredovisning
för
Brf Österängen

717600-2686

Räkenskapsåret

2017

Brf Österängen
Org.nr 717600-2686

Styrelsen för Brf Österängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 november 2015.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen äger fastigheten Fålhagen 16:1 i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet bebyggdes 1962/63 av Byggnadsfirma Gottfrid Lindgren AB, efter ritningar av arkitekt SAR Hans Skoglund. Den består av 3 flerbostadshus i 3 våningar med totalt 81 bostadsrätter samt 1 lokal och 1 hyreslägenhet. Den totala boytan är 5459 kvm, lokalytan 41 kvm och hyreslägenheten 33 kvm. Föreningen disponerar 56 parkeringsplatser, varav 19 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

21 st 1 rum och kök
3 st 2 rum och kök
37 st 3 rum och kök
17 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningen har också, som ett tillägg till denna försäkring, tecknat bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1.315 kr/lgh. Fastighetsskatten för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde (enligt 2016 års fastighetstaxering) är 74 683 000 kr, med byggnadsvärdet 43 743 000 kr och markvärdet 30 940 000 kr. Värdeår är 1962.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2018-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med UBC Teknisk Förvaltning AB, om trappstädning med Städservice i Uppsala AB. Dessa avtal har en löptid till 2018-12-31.

Brf Österängen
Org.nr 717600-2686

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 30 december 1964.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Årsavgiften uppgår till 529 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med minst 206 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut och räntevillkor framgår av not 11.

Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2017.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter	Per Ström	ordf.
	Fredrik Bjälkensäter	v ordf.
	Lars Berglund	
	Kenneth Rosén	
	Dennis Andréasson	t.o.m. 16/5
	Karl Nygren	fr.o.m. 16/5
Suppleanter	Lena Lantz	
	Sakip Murat Yalcin	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Åsa Nilsson Bjervner
Snezana Oscarsson

Valberedning

Camilla Hansson	t.o.m. 16/5	sammankallande
Johan Norberg	t.o.m. 16/5	
Mona Neselius	fr.o.m. 1/1	efter förfrågan från styrelsen

Vicevärdar

Kenneth Rosén	(fastighet)
Lars Berglund	(administration)

Brf Österängen
Org.nr 717600-2686

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samråd har ägt rum mellan vicevärdarna i kvarterets föreningar.

Alla bostadsrättsföreningar måste, fr.o.m. 2014 års bokslut tillämpa ett av två nya regelverk, K2 eller K3. Styrelsen har då valt att använda regelverk K2, vilket innebär att även alla investeringar under ett år belastar årets resultat och då inte kan tas upp som en tillgång och sedan skrivas av under ett antal år.

Föreningen har detta år fått ett bättre positivt resultat än det budgeterade, vilket till stor del beror på att värme- och räntekostnaderna har blivit betydligt mindre än förväntat. Däremot har kostnaden för reparationer blivit högre än budgeterat.

En del av det planerade underhållet har också skjutits upp till kommande år. Detta beror i sin tur på svårigheten att få arbeten utförda till rimliga priser, då byggmarknaden i Uppsala med omnejd lider av en viss överhettning.

Föreningen har omförhandlat avtalet med Fastum om ekonomisk förvaltning. Det nya avtalet (för 2018) innebär ca 20 % lägre kostnad för denna tjänst.

Föreningen har under året gjort en extra amortering på lånen med 1 Mkr.

Utförda underhållsåtgärder under 2017

Slänt och trappa mot Österängsgatan
Justering och översyn av värmen
Byte termostatventiler
Cykelrensning
Uteplats bredvid lekplats
Ombyggnad i undercentral; byte av ackumulatortank och pumpar

Planerade underhåll 2018 - 2019

	Beräknad kostnad, tkr (ca)	
Byte entrépartier	1000	
Linjemarkering P-platser	50	
Byte torktumlare stora tvättstugan	100	
Målning balkongplattor, undersida	250	
Strykning balkongräcken	250	
Justering vipportar	50	
Målning takdetaljer	125	
Målning utvändiga räcken	30	
Byte elplintar o/e laddningsplintar på parkering	50	
Ommålning och nya skyltar soprumsdörrar	30	
Rengöring och lagning fasad	100	
Rengöring balkongsidor	90	
Växter och möbler uteplats	50	
		Totalt > 2 100 tkr

Medlemsinformation

Föreningen hade vid 2017 års början 113 medlemmar. Under året har 15 medlemmar beviljats inträde i föreningen och 14 medlemmar har beviljats utträde ur föreningen i samband med 10 överlåtelser. 7 lägenheter har varit uthyrda i andra hand under hela eller delar av året.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	3 322	3 304	3 027	3 271	3 270
Resultat efter finansiella poster (tkr)	190	986	265	664	- 8 863
Soliditet (%)	43	39	35	33	41

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	457 200	48 249	962 489	3 456 887	985 710	5 910 535
Disposition av föregående års resultat			900 000 - 67 000	152 710	-1 052 710 67 000	0
Årets resultat					189 605	189 605
Belopp vid årets utgång	457 200	48 249	1 795 489	3 609 597	189 605	6 100 140

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	3 609 597
Årets resultat	189 605
	3 799 202

disponeras så att

Avsättning till yttre fond	206 000
Uttag yttre fond	- 794 000
I ny räkning överföres	4 387 202
	3 799 202

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 321 843	3 304 091
Summa rörelseintäkter		3 321 843	3 304 091
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 654 859	-1 816 028
Övriga externa kostnader	4	-124 394	-118 469
Personalkostnader	5	-77 591	-76 398
Avskrivningar	6, 7	-195 624	-195 624
Summa rörelsekostnader		-3 052 468	-2 206 519
Rörelseresultat		269 375	1 097 572
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 550	11 823
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 320	-123 685
Summa finansiella poster		-79 770	-111 862
Resultat efter finansiella poster		189 605	985 710
Årets resultat		189 605	985 710

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	10 229 476	10 425 100
Summa materiella anläggningstillgångar		10 229 476	10 425 100
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	51 000	51 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		10 280 476	10 476 100
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 801 911	2 386 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	209 512	209 359
Summa kortfristiga fordringar		2 011 423	2 596 017
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 749 930	2 093 154
Summa kassa och bank		1 749 930	2 093 154
Summa omsättningstillgångar		3 761 353	4 689 171
SUMMA TILLGÅNGAR		14 041 829	15 165 271

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		457 200	457 200
Reservfond		48 249	48 249
Fond för yttre underhåll		1 795 489	962 489
Summa bundet eget kapital		2 300 938	1 467 938
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 609 597	3 456 886
Årets resultat		189 605	985 710
Summa fritt eget kapital		3 799 202	4 442 596
Summa eget kapital		6 100 140	5 910 534
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	7 268 750	8 493 750
Summa långfristiga skulder		7 268 750	8 493 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		259 611	333 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	413 328	427 506
Summa kortfristiga skulder		672 939	760 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 041 829	15 165 271

Kassaflödesanalys

 Not
 1

 2017-01-01
 -2017-12-31

 2016-01-01
 -2016-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	189 605	985 710
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	195 624	195 624
Förändring skatteskuld/fordran	6 921	-80 852

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital
392 150 **1 100 482**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-153	-10 009
Förändring av leverantörsskulder	-73 870	41 192
Förändring av kortfristiga skulder	-14 177	67 869

Kassaflöde från den löpande verksamheten
303 950 **1 199 534**
Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-1 225 000	-225 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 225 000	-225 000

Årets kassaflöde
-921 050 **974 534**
Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	4 285 947	3 311 413
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	3 364 897	4 285 947

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) (K2) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Stambyten	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	2 887 524	2 887 524
Hysesintäkter bostäder	54 000	53 000
Hysesintäkter lokaler	45 208	45 184
P-plats och garage	175 038	177 620
Kabel-TV och bredband	151 008	140 651
Övriga objekt	13 250	13 678
Hyses- och avgiftsbortfall	-4 185	-13 566
	3 321 843	3 304 091

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	209 624	203 500
Städkostnader	82 950	76 323
Snöröjning/sandning	2 000	3 250
Besiktningkostnader	3 250	14 682
Reparationer	234 649	69 169
Trädgård och utemiljö	17 124	29 237
Planerat underhåll	794 518	66 778
Fastighetsel	101 577	109 603
Uppvärmning	610 758	649 414
Vatten och avlopp	121 675	124 613
Avfallshantering	111 187	112 600
Försäkringskostnader	87 889	80 632
Kabel-tv	35 880	35 110
Bredband	114 391	114 390
Förbrukningsinventarier	0	4 375
Förbrukningsmaterial	2 726	1 546
Fastighetsskatt	16 830	16 830
Kommunal fastighetsavgift	107 830	103 976
	2 654 858	1 816 028

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto	5 684	5 646
Föreningsgemensamma kostnader	871	300
Revisionsarvode	5 400	5 340
Ekonomisk förvaltning	92 312	88 186
Bankkostnader	2 000	2 000
Övriga poster	18 127	16 997
	124 394	118 469

**Not 5 Personalkostnader**

	2017	2016
Styrelsearvode	35 400	35 000
Övriga arvoden	26 880	5 220
Lön vicevärd	0	21 350
Sociala avgifter	15 311	14 828
	77 591	76 398

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	4 379 200	4 379 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 379 200	4 379 200
Ingående avskrivningar	-2 023 905	-2 002 857
Årets avskrivningar	-21 048	-21 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 044 953	-2 023 905
Utgående redovisat värde	2 334 247	2 355 295
Taxeringsvärden byggnader	43 743 000	43 743 000
Taxeringsvärden mark	30 940 000	30 940 000
	74 683 000	74 683 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	8 728 783	8 728 783
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 728 783	8 728 783
Ingående avskrivningar	-658 978	-484 402
Årets avskrivningar	-174 576	-174 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	-833 554	-658 978
Utgående redovisat värde	7 895 229	8 069 805

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	47 500	47 500
Andelar i bostadsrättsförening	3 500	3 500
	51 000	51 000

25 st aktier i Fastum UBC Förvaltning AB à 1 900 kr. Under 2017 var aktieutdelningen 1 750 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	127 453	47 344
Skattefordran	59 491	146 521
Avräkningskonto förvaltare	1 614 967	2 192 793
	1 801 911	2 386 658

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Trygg-Hansa	90 525	87 889
UBC teknisk förvaltning	53 438	52 406
Com Hem	37 709	37 565
Fastum UBC	20 484	24 859
Bostadsrätterna	6 640	6 640
Avfall	716	0
	209 512	209 359

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Handelsbanken	1,24	3 256 250	3 331 250
Handelsbanken	1,34	2 256 250	3 331 250
Handelsbanken	1,2	1 756 250	1 831 250
		7 268 750	8 493 750

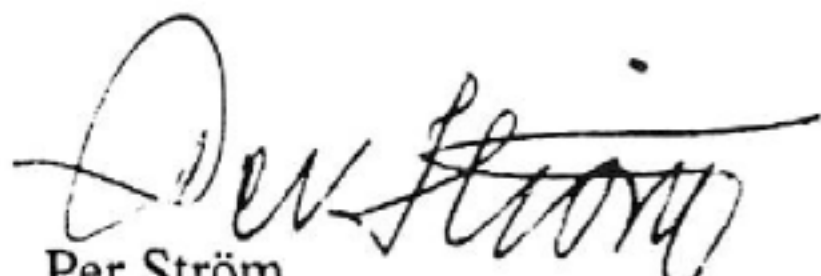


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	5 045	21 178
Upplupna kostnader	127 536	116 210
Förutbetalda avgifter och hyror	280 748	290 118
	413 329	427 506

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	9 000 000

Uppsala 27/3 2018


Per Ström
Fredrik Bjälkensäter
Lars Berglund
Kenneth Rosén
Karl Nygren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Åsa Nilsson Bjervner
RevisorSnezana Oscarsson
Revisor