

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Kastanjen Uppsala

717600-6240

Räkenskapsåret

2015-09-01 – 2016-08-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kastanjen Uppsala, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015–09–01 – 2016–08–31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Salabacke 6:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 3 st byggnader med 120 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adresser är Årstagatan 13-17 och 19 A-B, Kastanjegatan 1-7 samt Johannelundsgatan 2-8 i Uppsala.

#### **Lägenhetsfördelning**

Föreningens lägenheter är fördelade på följande sätt:

1 Rok	24 st
2 Rok	81 st
3 Rok	15 st

Dessutom tillkommer:

Garage	20 st
P-Platser	54 st

Total Bostadsarea: 6 474 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie årsstämma den 21 januari 2016. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar: 137 st (2016-08-31)

Under året har 20 överlåtelse skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

*Här finns möjlighet att lämna information om större händelser i föreningen från 2015-09-01 fram till kommande stämma.*

### **Medlemsinformation**

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter , två i förening.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen utförs av Emvix Förvaltning & Byggservice AB enligt tecknat avtal.

Föreningen har även avtal med:

PD Miljövårdsservice AB

Upplands Energi

Telia

Lokalvård & Fastighetskötsel

Elhandel

Kabel-TV & Bredband

#### **Miljö**

samtliga av föreningens hushållsavfall källsorteras. Föreningen har bergvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Föreningen använder sig av individuell elmätning för varje hushåll.

### **Styrelse, revisorer och övriga funktionärer**

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2016-01-21 haft följande sammansättning:

#### **Ordinarie ledamöter**

Lennart Lundevall

Maria Carlsson

Roger Johansson

Ing-Marie Saxborg

Vincent Bäckström

Ordförande

Sekreterare

#### **Vald t.o.m. årsstämman**

2018

2017

2017

2017

2018

#### **Suppleanter**

Mattias Ljungkvist

Linda Pajunen

2017

2018

#### **Ordinarie revisor**

Hans Wallerström

Revision i Mälardalen AB

2017

#### **Valberedning**

Christina Lundevall

2017

### Underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 140 259 kr och planerat underhåll för 4 349 kr.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 940 000 kr för de närmaste 5 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 188 000 kr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll:

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Tilläggsisolering	1986
Stambyte	1995
Säkerhetsdörrar	2004
Fönster	2010
Bergvärme	2011
Renovering tvättstugor	2012
Takbyte	2014

### Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år beroende avgiftshöjningen som beslutades 2016-01-01, samt att driftskostnader och avskrivningskostnader har minskat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>	<b>2013/14</b>	<b>2012/13</b>
Nettoomsättning	4 618	4 612	4 491	4 314
Resultat efter finansiella poster	125	-357	-1 412	-1 588
Balansomslutning	55 178	19 704	20 246	22 445
Soliditet (%)	65	-2	0	6
Kassalikviditet (%)	136	282	160	305
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	653	642	626	609
Driftskostnad, kr/kvm	435	458	371	358
Ränta, kr/kvm	87	86	104	109
Underhållsfond, kr/kvm	226	209	365	545
Lån, kr/kvm	2 724	2 863	3 049	3 134

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån Kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Efter att ha antagit budget för kommande verksamhetsår, har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 2 % fr.o.m. 1 januari 2017. Senast förändrade föreningen årsavgifterna 1 januari 2016 då avgifterna höjdes med 2 %.

### **Uppskrivning av fastighetens bokförda värde**

Då föreningen tidigare har lidit av dålig soliditet på grund av att medlemmarnas insatser varit låga i förhållande till föreningens avskrivningskostnader och ackumulerade underskott har styrelsen i samråd med revisorn beslutat att nyttja möjligheten att skriva upp fastighetens bokförda värde. Som underlag till detta har fastighetens byggnadsvärde vid taxeringen 2016 använts.

Uppskrivningen ska minskas under den återstående tidsperioden av möjlig avskrivning för fastigheten och ska vara helt avskriven 2054. Minskningen av uppskrivningen sker mot värdet i uppskrivningsfond och påverkar inte föreningens ekonomiska resultat i form av ökade avskrivningskostnader.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 091 709
årets vinst	120 237
	<b>-1 971 472</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	188 000
i ny räkning överföres	-2 159 472
	<b>-1 971 472</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-09-01 -2016-08-31</b>	<b>2014-09-01 -2015-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 617 550	4 614 262
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 617 550</b>	<b>4 614 262</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 937 639	-3 099 189
Övriga externa kostnader	4	-23 791	-23 331
Personalkostnader	5	-99 119	-103 952
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-846 633	-1 221 365
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 907 182</b>	<b>-4 447 837</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>710 368</b>	<b>166 425</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		5 733	55 367
Räntekostnader		-591 364	-578 727
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-585 631</b>	<b>-523 360</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>124 737</b>	<b>-356 935</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>124 737</b>	<b>-356 935</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på grund av ändrad taxering		-4 500	0
<b>Årets resultat</b>		<b>120 237</b>	<b>-356 935</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	51 816 827	16 428 095
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	159 500	174 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 976 327</b>	<b>16 602 095</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 976 327</b>	<b>16 602 095</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 967	1 983
Övriga fordringar		210 448	206 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	205 470	196 919
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>420 885</b>	<b>404 995</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 780 439	2 697 161
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 780 439</b>	<b>2 697 161</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 201 324</b>	<b>3 102 156</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 177 651</b>	<b>19 704 251</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		162 240	162 240
Uppskrivningsfond	11	36 220 865	0
Fond för yttre underhåll		1 531 305	1 415 829
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 914 410</b>	<b>1 578 069</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-2 091 709	-1 619 297
Årets resultat		120 237	-356 935
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 971 472</b>	<b>-1 976 232</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>35 942 938</b>	<b>-398 163</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	16 879 827	19 004 195
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 879 827</b>	<b>19 004 195</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 534 388	354 428
Leverantörsskulder		178 036	161 172
Skatteskulder		22 463	853
Övriga skulder	13	162 330	114 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	457 669	466 808
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 354 886</b>	<b>1 098 219</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 177 651</b>	<b>19 704 251</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i><b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b></i>			
Fastighetsinteckningar		20 627 000	20 627 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>20 627 000</b>	<b>20 627 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

#### Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

#### Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

#### Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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 tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### *Uppskrivning av fastighetens byggnadsvärde*

Under verksamhetsåret 2015/2016 har fastighetens bokförda byggnadsvärde skrivits upp mot uppskrivningsfond till 2016 års taxeringsvärde för fastighetens byggnader. Uppskrivningsvärdet kommer årligen att minskas mot uppskrivningsfonden till dess att byggnadernas skattemässiga avskrivningstid uppnåtts 2054. Värdeminskningen påverkar inte föreningens resultat.

#### *Kortfristiga fordringar*

Fordringarna upptas till det belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Fond för yttre underhåll*

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt upprättad underhållsplan enligt föreningens stadgar §§ 13 & 14.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Uppskrivning av byggnadsvärde	37 år
Anläggning för individuell elmätning	10 år
Fönsterbyte	30 år
Parkeringsanläggning	10 år
Bergvärmeanläggning	20 år
Säkerhetsdörrar	50 år
Markanläggning	10 år
Takreovering	30 år
Passer- & Bokningssystem	15 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Årsavgifter bostäder	4 227 170	4 153 428
Hyror förråd	2 640	2 640
Hyror garage och parkeringsplatser	157 185	160 000
Eltillägg	197 903	203 671
Överlåtelse-/pansättningsavg	31 891	24 002
Övriga förvaltningintäkter	761	708
Försäkringsersättning	0	67 813
	<b>4 617 550</b>	<b>4 612 262</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Reparationskostnader	140 259	278 843
Underhållskostnader	4 349	45 000
Värme	226 244	156 843
El	755 838	862 920
Vatten	154 001	175 766
Sophämtning	235 472	219 427
Snöröjning Sandning	0	2 625
Bredband	310 499	310 471
Trädgårdsskötsel	20 486	29 535
Fastighetskötsel	305 485	294 636
Förvaltningskostnader	256 352	256 252
Serviceavtal (Garageport, bergvärme, nycklar, ventilation)	88 367	56 934
Fastighetsskatt	159 820	142 710
Fastighetsförsäkring	45 120	37 855
Städning	186 897	180 184
Förbrukningsinventarier/Förbrukningsmaterial	6 662	4 938
Revisionsarvoden	18 525	30 176
Bevakning och larm	23 263	14 074
	<b>2 937 639</b>	<b>3 099 189</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Årsstämma	9 122	9 571
Representation	5 496	5 459
Telefon & Porto	2 352	2 735
Bankkostnader	5 599	4 481
Övriga externa kostnader	1 222	1 085
	<b>23 791</b>	<b>23 331</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvoden	78 700	85 400
Sociala kostnader och pensionskostnader	20 419	18 552
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>99 119</b>	<b>103 952</b>

#### Not 6 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Avskrivn standardförbättringar	518 125	892 857
Avskrivn markanläggningar	140 873	140 873
Avskrivning inventarier	14 500	14 500
Avskrivn takrenov	173 135	173 135
	<b>846 633</b>	<b>1 221 365</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående anskaffningsvärden	37 238 724	37 238 724
Inköp	0	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 238 724</b>	<b>37 238 724</b>
Ingående avskrivningar	-20 810 630	-19 603 765
Årets avskrivningar	-832 132	-1 206 865
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 642 762</b>	<b>-20 810 630</b>
Årets uppskrivningar	37 227 000	
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 006 135	
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>36 220 865</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 816 827</b>	<b>16 428 094</b>
Taxeringsvärden byggnader	37 227 000	33 394 000
Taxeringsvärden mark	15 680 000	12 377 000
	<b>52 907 000</b>	<b>45 771 000</b>

Styrelsen har under verksamhetsåret 2015/2016 beslutat att skriva upp fastighetens byggnadsvärde enligt taxeringsvärdet för byggnad vid taxeringen 2016.

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående anskaffningsvärden	217 500	217 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>217 500</b>	<b>217 500</b>
Ingående avskrivningar	-43 500	-29 000
Årets avskrivningar	-14 500	-14 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-58 000</b>	<b>-43 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>159 500</b>	<b>174 000</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Försäkring	16 054	13 012
Vattenavgift	13 237	13 245
Renhållning	16 960	17 566
Övrigt	27 010	19 050
Förvaltning	21 006	21 354
Bredbandsavgift	51 471	51 749
Upplupet eltillägg	59 732	60 943
	<b>205 470</b>	<b>196 919</b>

### Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	162 240	0	1 415 829	-1 619 297	-356 935
Avsättning Fond yttre UH			200 000	-200 000	
Ianspråkst. Fond yttre UH			-84 524	84 524	
Uppskrivning Fastighet		37 227 000			
Disposition av föregående års resultat:				-356 935	356 935
Årl värdeminskning					
Fast.uppskr		-1 006 135			
Årets resultat					120 237
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>162 240</b>	<b>36 220 865</b>	<b>1 531 305</b>	<b>-2 091 708</b>	<b>120 237</b>

### Not 11 Uppskrivningsfond

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående saldo	0	0
Årets uppskrivning	37 227 000	
Årets värdeminskning	-1 006 135	
	<b>36 220 865</b>	<b>0</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-08-31	Lånebelopp 2015-08-31
Stadshypotek	3,020	2018-01-30	7 919 880	8 709 900
Stadshypotek	3,55	2021-01-30	5 150 028	5 250 020
Stadshypotek	2,75	2022-09-30	5 344 304	5 398 703
			<b>18 414 212</b>	<b>19 358 623</b>
Beräknad amortering nästkommade år			1 534 388	354 428

### Not 13 Övriga Skulder

	2016-08-31	2015-08-31
Medlemmarnas inre reparationsfond	112 953	114 720
Innehållna skatter Utbetalade arvoden	28 720	0
Sociala avgifter Utbetalade arvoden	20 419	0
Övriga skulder	238	238
	<b>162 330</b>	<b>114 958</b>

#### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Upplupna räntekostnader	12 247	12 372
El	36 604	41 006
Förutbetalda hyror/avgifter	371 134	357 290
Revisionsarvode	14 520	14 520
Reparationer	0	39 524
Värme	23 164	718
Övrigt	0	1 378
	<b>457 669</b>	<b>466 808</b>

Uppsala den 28 september 2016

Lennart Lundevall

Maria Carlsson

Roger Johansson

Ing-Marie Saxborg

Vincent Backström

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2016- -

Hans Wallerström  
Godkänd revisor  
Revision i Mälardalen AB