

Årsredovisning

Brf Stabbygårdarna

Org.nr 717600-3171

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse 2015

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Stabbygårdarna registrerades 1952.08.01. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring.

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt .

3 rum och kök	6 st	417 kv.m
3 rum inkl. uthyrningsrum och kök	35 st	2 690 kv.m
4 rum inkl. uthyrningsrum och kök	14 st	1 274 kv.m
5 rum och kök	1 st	110 kv.m
Garage, varav ett använts till glasinsamling	20 st	
Parkeringsplatser	17 st	
Total bostadsarea uppgår till		4 491 kv.m
Total tomtarea uppgår till		9 309 kv.m

Föreningen äger fastigheten Luthagen 7:5 där två bostadshus är uppförda. Hällbygatan 34 - 36 och Prästgårdsgatan 9. Husen är byggda under perioden 1950 - 54. I byggnaderna finns 56 lägenheter, en uthyrningslokal, en gemensam föreningslokal och gemensam hobbylokal samt 20 garage. Föreningen har också 17 parkeringsplatser till medlemmarnas förfogade. Tvättstugor finns i källaren i båda husen. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Stamreovering	1999
Takomläggning	2001
Renovering ventilationssystem	2002
Asfaltering och lekplatsunderhåll	2005
Styrcentral för uppvärmning	2006
Måleriarbeten	2007
Måleriarbeten	2008
Säkerhetsdörrar	2009/2010
Fönstebyte och balkongrenovering	2011/2012
Takfönster	2014

Styrelsen 2015

Simon Alsén	Ordförande
Eva Lenhammar	Sekreterare
Urban Folkebrandt	Ledamot
Ulla Hägglund	Ledamot
Gustaf Hellsing	Ledamot
Katrine Liljesköld	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Gustav Hellsing och Eva Lenhammar.

Revisorer

Niklas Gåfväls	Revisor
Anders Johansson	Revisor

Valberedning

Sigrid Nordberg
Henrik Hallbert

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2015.04.22. Styrelsen har under 2015 haft 9 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Fastighetsskötsel och städning av trapphus och källaren har utförts av Sweax
Föreningen har avtal med Swesafe avseende förvaring av nycklar.
Föreningen har Kabel-TV via Com hem samt gruppanslutning av bredband via Bredbandsbolaget.
Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret.

Överlåtelser

Under 2015 har 4 överlåtelser av bostadsrätt skett.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 309 248 kr, varav reparationer 186 951 kr.
Den största åtgärden under året har varit:

Erlandsson Bygg	103 086 kr
-----------------	------------

Värme och el, jämförelsetal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Värme (Mvh)	743	773	792	816	799	1 004
El (Kwh)	59 478	66 239	76 124	74 810	79 710	80 876

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 894	2 904	2 896	2 891
Resultat efter finansiella poster (tkr)	316	69	275	-170
Balansomslutning (tkr)	12 445	12 504	13 133	13 010
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	15,2%	12,6%	11,5%	9,5%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	2 222	2 312	2 401	2 491
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m)	602	602	602	602

Verksamheten 2015

Nya cykelställ vid Hällbygatan har installerats.

Viss justering av några garageportar har gjorts för att underlätta fixering när de står öppna.

En ny hyresgäst (med egen målarfirma) i uthyrningslägenheten på Prästgårdsgatan har flyttat in, där ommålning av lägenheten är ett villkor i samband med uthyrningen.

Enklare trädgårdsutrustning har köpts in, en vattenslang och en kompost.

Glasinsamling har inrättats vid garage nr. 11, på försök ett år sedan utvärdering.

Visst underhåll av balkongerna vid Prästgårdsgatan (pinnar).

Besiktning av lekplatsen har gjorts.

En ljusgran har köpts in, placeras i flaggstången från advent till ljuset vänder.

Nytt staket vid Prästgårdsgatan har uppförts.

Översyn av tvättmaskinerna har gjorts, allt är i sin ordning.

Lägenhetsnummer enligt lantmäteriets numrering har satts upp vid varje lägenhet.

Ommålning av trapphusen har gjorts.

Ny belysning i taket med rörelsedetektorer i uppgångarna. Vid entrédörrarna på Hällbygatan har lampglober (5 st.) installerats med ljusrelä där lampan lyser när det är mörkt ute, släckt annars.

Projektet om solceller på Hällbygatan går vidare, en bygglovsansökan har lämnats in till kommunen.

Verksamheten under kommande år

Under kommande år kommer taket att läggas om samt solceller att installeras.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde. Föreningen har under året amorterat 404 000 kr (3,9%) av föreningens ingående skuld 2015.

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 föreningsstämmans disposition står:	
Balanserat resultat	413 569
Årets resultat	<u>315 637</u>
	729 206
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre reparationsfonden avsättes	78 900
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	0
till balanserat resultat överföres	<u>650 306</u>
	729 206

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER		2014
	2015	Not	
Årsavgifter	2 704 704		2 704 704
Hyresintäkter	188 760	2 893 464 1	198 910
Övriga rörelseintäkter			
Övriga intäkter		421	300
SUMMA INTÄKTER		<u>2 893 885</u>	<u>2 903 914</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	-1 503 335 *	2	-1 448 489
Administrationskostnader	-81 040		-79 064
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-71 642	-1 656 017 3	-70 238
Reparation och underhållskostnader			
Reparationer	-186 951		-111 062
Planerat underhåll	-122 297	-309 248	-395 066
Personalkostnader		-41 630 4	-42 054
Avskrivningar, materiella tillgångar			
Byggnader		-419 064	-419 064
RÖRELSERESULTAT		467 926	338 877
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	116		1 493
Räntekostnader	-152 405	-152 289	-271 560
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		315 637	68 810
ÅRETS RESULTAT		<u>315 637</u>	<u>68 810</u>

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2015	Not	2014	
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	10 828 100	5	11 247 164	
Mark	76 800	10 904 900	76 800	11 323 964
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Övriga fordringar	494		491	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	154 850	155 344	124 791	125 282
Kassa och bank		1 384 364		1 055 206
SUMMA TILLGÅNGAR		12 444 608		12 504 452

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatsskapital	229 965	7	229 965	
Yttre reparationsfond	932 554	1 162 519	853 654	1 083 619
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	413 569		423 659	
Årets resultat	315 637	729 206	68 810	492 469
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		9 573 000	8	9 977 000
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinst.	404 000		404 000	
Leverantörsskulder	286 388		265 884	
Egna skatteskulder	5 938		5 457	
Upplupna kostnader	69 081	9	80 311	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	214 476	979 883	195 712	951 364
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		12 444 608		12 504 452
Ställda panter				
Fastighetsinteckningar		12 122 000		12 122 000
Ansvarsförbindelser				
		Inga		Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter vars nyttjandeperioder varierar, se uppdelning not 5. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Forordningar 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.

NOT NR 1

Hysesintäkter

	2015	2014
Hyra parkering/garage	175 998	180 860
Hyra lokal	12 762	18 050
SUMMA	188 760	198 910

NOT NR 2

Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel, entr	169 947	165 534
Fastighetsskötsel, extra	47 029	33 328
Städning	108 394	106 074
Obligatoriska besiktningar	0	33 750
Serviceavtal	12 027	11 684
EI	87 558	95 594
Värme	618 144	630 024
Vatten	126 190	117 811
Sophämtning	75 162	79 827
Försäkring	96 034	91 822
Kabel TV, inkl. bredband	133 296	50 272
Förbrukningsinventarier	6 275	9 878
Övriga fastighetskostnader	23 279	22 891
SUMMA	1 503 335	1 448 489

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1953 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2014 uppgick till maximalt 1.217 kr/lgh och för 2015 maximalt 1.243 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Under året har föreningen haft 0 (0) personer anställda, varav kvinnor 0 (0) personer.

	2015	2014
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	28 000	28 000
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	4 000	4 000
Summa löner och arvoden	<u>32 000</u>	<u>32 000</u>
Sociala avgifter	9 630	10 054
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC.AVG.	<u>41 630</u>	<u>42 054</u>

NOT NR 5

Luthagen 7:5

	2015	2014
Taxeringsvärde:	50 452 000	50 452 000
Byggnadsvärde	33 452 000	33 452 000
Markvärde	<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>50 452 000</u>	<u>50 452 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	50 000 000	50 000 000
Lokaler	452 000	452 000

Bokfört värde:

	2015	2014
Byggnader	2 632 657	2 632 657
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 261 169	-2 234 843
Årets avskrivningar	<u>-26 326</u>	<u>-26 326</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 287 495	-2 261 169
Utgående restvärde enligt plan	<u>345 162</u>	<u>371 488</u>

Fastighetsförbättringar

Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 451 220	-1 380 982
Årets avskrivningar	<u>-70 238</u>	<u>-70 238</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 521 458	-1 451 220
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 990 438</u>	<u>2 060 676</u>

Stamreovering

Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 160 000	-2 962 500
Årets avskrivningar	<u>-197 500</u>	<u>-197 500</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 357 500	-3 160 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 542 500</u>	<u>4 740 000</u>

Säkerhetsdörrar

Ingående ackumulerade avskrivningar	-125 000	-100 000
Årets avskrivningar	<u>-25 000</u>	<u>-25 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 000	-125 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>350 000</u>	<u>375 000</u>

Fönsterbyte/balkongreovering	4 000 000	4 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-300 000	-200 000
Årets avskrivningar	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-400 000	-300 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 600 000</u>	<u>3 700 000</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>10 828 100</u>	<u>11 247 164</u>

Byggnaden skrivs av med 1% per år.
Fastighetsförbättringar skrivs av med 2% per år.
Stamreovering skrivs av med 2,5% per år.
Säkerhetsdörrar skrivs av med 5% per år.
Fönsterbyte/balkongreovering skrivs av med 2,5% per år.

NOT NR 6

Förutbet.kostn./uppl.intäkter

	2015	2014
Förutbetald försäkringskostnad	97 793	96 034
Förutbetald kostnad för kabel-TV inkl. bredband	33 332	5 604
Förutbetald kostnad för fastighetskötsel	<u>23 725</u>	<u>23 153</u>
SUMMA	<u>154 850</u>	<u>124 791</u>

NOT NR 7

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående saldo
Belopp vid årets ingång	229 965	853 654	423 659	68 810
Disposition av 2014 års resultat		78 900	-10 090	-68 810
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				315 637
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>229 965</u>	<u>932 554</u>	<u>413 569</u>	<u>315 637</u>

NOT NR 8


Skulder kreditinstitut

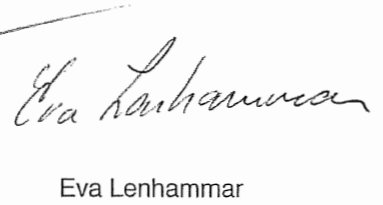
	Räntejust.	Ränta	Skuld
Swedbank	2016.03.28	0,824%	6 237 000
Nordea	rörligt	0,801%	<u>3 740 000</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>9 977 000</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-404 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>9 573 000</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2020.12.31			7 957 000


NOT NR 9

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Upplupen räntekostnad	7 085	22 448
Upplupna styrelsearvoden	28 000	28 000
Upplupna revisionsarvoden	4 000	4 000
Upplupna sociala avgifter	10 054	10 054
Sweax	19 942	7 468
Klövervägens elektriska	0	8 341
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>69 081</u>	<u>80 311</u>

Uppsala


Simon Alsén


Eva Lenhammar


Urban Folkebrandt


Gustaf Hellsing


Ulla Hägglund

REVISIONSPÅTECKNING
Revisionsberättelse har avgivits den

30/3-2016


Niklas Gäfväls


Anders Johansson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stabbygårdarna

Org.nr 717600-3171

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stabbygårdarna för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslagen i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 30 mars 2016


Niklas Gäfväls


Anders Johansson

Brf Stabbygårdarna

Budget 2016

	Budget 2016	Budget 2015	Utfall 2015
Huvudintäkter			
Årsavgifter	2 704 600	2 704 600	2 704 704
Hyra lokal	7 000	19 400	12 762
Hyra garage	141 500	148 900	147 798
Hyra p.platser	28 200	28 200	28 200
Övriga intäkter			
Övriga intäkter	0	0	421
Kapitalintäkter			
Ränteintäkter	0	1 000	116
Summa intäkter	2 881 300	2 902 100	2 894 001
Drift/förvaltningskostnader			
Fastighetsskötsel	174 000	170 000	169 947
Fastighetsskötsel extra tjänster	50 000	50 000	47 029
Städning	112 000	109 000	108 394
Löpande underhåll	150 000	120 000	186 951
Serviceavtal	12 200	12 000	12 027
Periodiskt underhåll	143 600	167 100	122 297
Elektricitet	105 000	115 000	87 558
Uppvärmning	772 000	772 000	618 144
Vatten	136 000	136 000	126 190
Renhållning	90 000	83 000	75 162
Försäkringar	101 000	96 400	96 034
Kabel TV och bredband	138 000	134 000	133 296
Fastighetsavgift	74 600	71 600	71 642
Förbrukningsinventarier	0	0	6 275
Redovisningstjänster	83 900	81 000	81 040
Övriga förvaltningskostnader	27 000	27 000	23 279
Personalkostnader/arvoden			
Arvoden styr. o rev	32 000	32 000	32 000
Sociala avgifter	10 000	10 000	9 630
Kapitalkostnader/avskrivningar			
Avskrivningar	419 100	419 100	419 064
Räntekostnader	172 000	218 000	152 405
Summa kostnader	2 802 400	2 823 200	2 578 364
Årets resultat	78 900	78 900	315 637
I resultatdispositionen			
Avsättning yttre rep.fond	78 900	78 900	78 900
Resultat efter avsättning yttre fond	0	0	236 737

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.