Årsredovisning 2015

för

Brf Sigge

VISMA®

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 versamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns innestående 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.
Korfristiga 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
Upplåtelseavtal	Det avtal som ingås mellan förening och köpare då en bostadsrätt tillskapas och köps första gången.
Årsavgift	Den avgift som en bostadsrättshavare betalar till föreningen för att täcka föreningens olika kostnader. Avgiften betalas vanligtvis uppdelad per månad.
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.

Årsredovisning för

Brf Sigge

717600-3015

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Brf Sigge
717600-3015

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sigge, 717600-3015 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

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 och har beteckningen Svartbäcken 27:2.

På fastigheten finns två bostadshus innehållande 32 lägenheter som upplåtits som bostadsrätt samt 1 lokal som är upplåten med hyresrätt. Till byggnaderna hör också 15 parkeringsplatser och 4 garageplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2013) uppgår till 1859 kvm, varav 1720 kvm utgör lägenhetsyta och 139 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

2	1 rum och kokvrå
9	1 rum och kök
14	2 rum och kök
7	3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med belopp som anges i underhållsplan.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1947.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:	
Renovering av stammar och el	2003
Källartrappsrenovering	2007
Skorstensrenovering	2008
Fjärrvärmeanläggning	2012
Renovering av portar och källardörrar	2012
Installation av FiberLAN (bredband)	2012
Balkongrenovering	2014

Fastighetsförvaltning
Föreningens tekniska förvaltning och fastighetsskötsel har utförts av Uppsala Fastighetstjänster.
Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

Föreningsfrågor

Stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2005-09-21.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1949-03-28.

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.

Överlåtelse
Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 800 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.
Samtliga dessa avgifter handläggs av Visma Services AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2015-05-20) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Nils-Erik Hörlin	Ledamot	
Linda Kjellström	Ledamot	
Erik Söderberg	Ledamot	
Camilla Jansson	Ledamot	t.o.m. november
Bo Dahlman	Ledamot	
Gabriella Almqvist	Supplant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter
Stig Gustafsson
Hans Berg, suppleant

Valberedning
Lotta Jönsson
Maria Ekblad

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015.

Fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 243 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år
Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2016. Budgeten visar på ett resultat på 117 300 kronor, enligt stadgarna skall avsättning till fond för yttre underhåll ske enligt underhållsplan.

Ekonomisk förvaltning
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

	2015-12-31	*2014-12-31*
Vid räkenskapsårets början	38	41
Tillkommande medlemmar	7	4
Avgående medlemmar	-7	-7
Summa	**38**	**38**

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

	2015-12-31	*2014-12-31*	*2013-12-31*	*2012-12-31*
Nettoomsättning, tkr	1 381	1 366	1 329	1 257
Resultat efter finansiella poster, tkr	148	-1 578	116	134
Soliditet, %	neg	neg	9	7
Kassalikviditet, %	288	209	200	116
Underhållsfond, tkr	62	322	248	383
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 774,7	3 863,3	2 951,3	3 016,6
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	696	687	663	663
Genomsnittlig skuldränta, %	2,3	3,1	3,5	3,4
Taxeringsvärde, tkr	20 568	20 568	20 568	18 298

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
balanserat resultat	-1 206 962
årets resultat	147 904
Totalt	-1 059 058
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
reserveras till fond för yttreunderhåll	147 904
i ny räkning överförs	-1 206 962
Totalt	-1 059 058

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-01-01-2015-12-31*	*2014-01-01-2014-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	*2*	1 380 537	1 366 344
Övriga rörelseintäkter		-40	-
Summa rörelseintäkter, laqerförändring m.m.		1 380 497	1 366 344
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*3*	-752 391	-2 450 573
Övriga externa kostnader		-78 030	-55 456
Personalkostnader	*4*	-34 500	-34 455
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*5,6*	-215 918	-221 788
Summa rörelsekostnad		-1 080 839	-2 762 272
Rörelseresultat		299 658	-1 395 928
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 792	-181 913
Summa finansiella poster		-151 753	-181 898
Resultat efter finansiella poster		147 905	-1 577 826
Resultat före skatt		147 905	-1 577 826
Årets resultat		147 905	-1 577 826

Brf Sigge
717600-3015

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	4 770 439	4 983 718
Inventarier, verktyg och installationer	*6*	-	2 638
Summa materiella anläggningstillgångar		4 770 439	4 986 356
Summa anläggningstillgångar		4 770 439	4 986 356
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	-45
Övriga fordringar		2 436	3 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 557	50 346
Summa kortfristiga fordringar		34 993	53 556
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 013 503	852 425
Summa Kassa och bank		1 013 503	852 425
Summa omsättningstillgångar		1 048 496	905 981
SUMMA TILLGÅNGAR		5 818 935	5 892 337

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*7*		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 812	112 812
Fond för yttre underhåll		61 704	321 816
Summa bundet eget kapital		174 516	434 628
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 206 962	110 752
Årets resultat		147 905	-1 577 826
Summa fritt eget kapital		-1 059 057	-1 467 074
Summa eget kapital		-884 541	-1 032 446
Långfristiga skulder	*8*		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 339 921	6 491 981
Summa långfristiga skulder		6 339 921	6 491 981
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		152 500	152 940
Leverantörsskulder		20 486	80 438
Övriga skulder		6 038	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		184 531	199 424
Summa kortfristiga skulder		363 555	432 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 818 935	5 892 337

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckning	7 357 700	7 357 700
Summa ställda säkerheter	**7 357 700**	**7 357 700**

Ansvarsförbindelser	*Inga*	*Inga*

Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

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

Definition av nyckeltal

Soliditet	*Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar*
Kassalikviditet	*Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder*
Lån per kvm bostadsyta	*Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked*
Årsavgift per kvm bostadsyta	*Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked*
Genomsnittlig skuldränta	*Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

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	100
Renovering fasad	30
Renovering stammar	40
Säkerhetsdörrar och lås	40
Inventarier	5 resp 10

Not 2 Föreningens nettoomsättning

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Hyror	52 476	54 693
Garage och p-platser	62 349	60 279
Årsavgifter	1 196 628	1 182 363
Bredband	65 340	65 505
Värmeavgift	2 904	2 904
Kravavgift	540	300
Pantsättningsavgift	300	300
Summa	1 380 537	1 366 344

Not 3 Fastighetskostnader

	2015-01-01-2015-12-31	2014-01-01-2014-12-31
Fastighetsskötsel	32 532	56 136
Städ	25 500	-
Övriga fastighetskostnader	77 399	10 339
Reparationer	8 199	21 172
Reparation byggnad	25 980	1 795 962
El	31 383	35 103
Fjärrvärme	335 564	313 732
Vatten	46 974	40 917
Sophämtning	26 042	26 066
Fastighetsförsäkring	11 119	10 766
Bredband	59 400	59 523
Kabel-TV	29 600	39 016
Fastighetsskatt	42 699	41 841
Summa	**752 391**	**2 450 573**

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2015-01-01-2015-12-31	2014-01-01-2014-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	26 600	26 600
Totala löner och ersättningar	26 600	26 600
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 900	7 855
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	**34 500**	**34 455**

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	8 400 300	8 400 300
	8 400 300	8 400 300
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-3 416 582	-3 203 242
- Årets avskrivning enligt plan	-213 280	-213 340
	-3 629 862	-3 416 582
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	4 770 438	4 983 718

Taxeringsvärde	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Svartbäcken 27:2		
Taxeringsvärde byggnad:	13 568 000	13 568 000
Taxeringsvärde mark:	7 000 000	7 000 000
	20 568 000	20 568 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	20 400 000	20 400 000
Lokaler:	168 000	168 000
	20 568 000	20 568 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	*2014-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	307 400	307 400
Utgående anskaffningsvärde	307 400	307 400
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-304 762	-296 314
- Årets avskrivning enligt plan	-2 638	-8 448
Utgående avskrivningar enligt plan	-307 400	-304 762
Utgående redovisat värde	**-**	**2 638**

Not 7 Eget kapital

	Medlems-insatser	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Totalt*
Årets förändringar av eget kapital					
Belopp vid årets ingång	112 812	321 816	110 752	-1 577 826	-1 032 446
Resultatdisposition enl. föreningsstämman					
Reservering till fond för yttre underhåll		61 704			61 704
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-321 816			-321 816
Balanseras i ny räkning			-1 317 714	1 577 826	260 112
Årets resultat				147 905	147 904
Belopp vid årets utgång	112 812	61 704	-1 206 962	147 905	-884 542

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2015-12-31	*Lånets omsättnings-dag*	Amorteringar år 2015 enl låneavtal	*Lånebelopp 2015-12-31*	*Lånebelopp 2014-12-31*
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen					
Stadshypotek	2,66	2017-01-30	14 266	1 390 959	1 405 115
Stadshypotek	1,15	Rörligt	43 752	1 520 302	1 564 054
Stadshypotek	1,59	2016-07-30	18 648	685 304	703 952
Stadshypotek	1,59	2016-07-30	2 920	107 365	110 285
Stadshypotek	3,38	2016-09-30	30 524	1 152 241	1 182 765
Stadshypotek	1,20	2016-03-30	42 500	1 636 250	1 678 750
Totalt			**152 610**	**6 492 421**	**6 644 921**
Kortfristig del nästa års amortering				-152 500	-152 940
				6 339 921	**6 491 981**

Underskrifter

Uppsala 2016- -

Nils-Erik Hörlin

Linda Kjellström

Erik Söderberg

Bo Dahlman

Min revisionsberättelse har lämnats 2016- 03 - 22

Stig Gustafsson

Likviditetsanalys

Belopp i kr	*2015-01-01-2015-12-31*	*2014-01-01-2014-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	299 658	-1 395 928
Erhållna räntor	39	15
Erlagda räntor	-151 792	-181 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	215 918	221 788
	363 823	-1 356 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**363 823**	**-1 356 038**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	18 563	-21 495
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-68 808	87 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**313 578**	**-1 290 462**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		1 700 000
Amortering av låneskulder	-152 500	-131 360
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-152 500**	**1 568 640**
Årets kassaflöde	**161 078**	**278 178**
Likvida medel vid årets början	**852 425**	**574 247**
Likvida medel vid årets slut	**1 013 503**	**852 425**

Revisionsberättelse för 717600-3015 bostadsrättsföreningen Sigge

Svartbäcken 27:2 Uppsala

Undertecknad ordinarie vald revisor, har granskat årsredovisningen föreningens

Samtliga protokoll, samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015-01-01-2015-12-31

Föreslår

Reserveras för yttre underhåll	147 904
Överföres i ny räkning	- 1 206 962
Totalt	- 1 059 058

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt föreningslagen.

Tillstyrker

Att resultat och balansräkning fastställs, att resultatet behandlas enligt förslaget i årets

Förvaltningsberättelse, samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Uppsala 2016-03-22

Stig Gustafson