

Årsredovisning för

# Brf Sigge

717600-3015

Räkenskapsåret

**2014-01-01 - 2014-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sigge, 717600-3015 får härmed avge årsredovisning för 2014-01-01 - 2014-12-31. 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

### Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning har utförts av Uppsala Fastighetstjänster och fastighetsskötsel har utförts genom självförvaltning.

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 (2014-04-24) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åsa Ekwall	Ordförande
Martin Karis	Sekreterare
Erik Söderberg	Ledamot
Nils-Erik Hörlin	Ledamot
Linda Kjellström	Ledamot
Elin Spetz-Nyström	Suppleant
Maria Ekblad	Suppleant

- 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  
Bo Dahlman, suppleant

#### Valberedning

Lotta Jönsson  
Bo Dahlman

### **Föreningens ekonomi**

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 5 % från och med april 2014.

#### Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 217 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 planerar inte för någon avgiftshöjning under 2015. Budgeten visar på ett resultat på 80 800 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 verksamhetsåret

En balkongrenovering planerad till 2013 genomfördes under 2014 pga att bygglov och startbeskedet drog ut på tiden.

### Medlemsinformation

	2014-12-31	2013-12-31
Vid räkenskapsårets början	41	41
Tillkommande medlemmar	4	6
Avgående medlemmar	-7	-6
<b>Summa</b>	<b>38</b>	<b>41</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.

### Planerad verksamhet under kommande år

Planerad verksamhet 2015

Reparera en skorsten, uppgradera föreningens sopstation.

Vi har avslutad självförvaltningen och istället köpt in dessa tjänster.

### Flerårsöversikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 366	1 329	1 257	1 267
Resultat efter finansiella poster	-1 578	116	134	-4
Soliditet	neg	9	7	9
Årets resultat, tkr	-1 578	116	134	-4
Fond för yttre underhåll, tkr	322	248	383	328
Lån per kvm bostadsyta	3 574,5	2 730,7	2 791,0	3 350,0
Genomsnittlig skuldränta, %	3,1	3,5	3,4	3,4
Taxeringsvärde, tkr	20 568	20 568	18 298	18 298

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

### Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	110 752
årets resultat	-1 577 826
<b>Totalt</b>	<b>-1 467 074</b>
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	-321 816
reserveras till fond för yttreunderhåll	61 704
i ny räkning överförs	-1 206 962
<b>Totalt</b>	<b>-1 467 074</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 366 344	1 328 603
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 366 344</b>	<b>1 328 603</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-2 450 573	-724 066
Övriga externa kostnader		-55 456	-52 821
Personalkostnader	3	-34 455	-34 455
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5		-221 788	-221 787
<b>Summa rörelsekostnad</b>		<b>-2 762 272</b>	<b>-1 033 129</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 395 928</b>	<b>295 474</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 913	-179 339
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-181 898</b>	<b>-179 047</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 577 826</b>	<b>116 427</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 577 826</b>	<b>116 427</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 577 826</b>	<b>116 427</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	4 983 718	5 197 058
Inventarier, verktyg och installationer	5	2 638	11 086
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 986 356	5 208 144
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		4 986 356	5 208 144
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-45	-
Övriga fordringar		3 255	57
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 346	32 004
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		53 556	32 061
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		852 425	574 247
<i>Summa Kassa och bank</i>		852 425	574 247
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		905 981	606 308
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		5 892 337	5 814 452

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		112 812	112 812
Fond för yttre underhåll		321 816	247 816
<i>Summa bundet eget kapital</i>		434 628	360 628
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		110 752	68 325
Årets resultat		-1 577 826	116 427
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 467 074	184 752
<b>Summa eget kapital</b>		-1 032 446	545 380
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 491 981	4 965 841
<i>Summa långfristiga skulder</i>		6 491 981	4 965 841
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		152 940	110 440
Leverantörsskulder		80 438	63 902
Skatteskulder		-	1 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		199 424	127 592
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		432 802	303 231
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		5 892 337	5 814 452

## Ställda panter och säkerheter

### Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckning	7 357 700	7 357 700
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 357 700</b>	<b>7 357 700</b>

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	-1 395 928	295 474
Erhållna räntor	15	292
Erlagda räntor	-181 913	-179 339
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	221 788	221 787
	<u>-1 356 038</u>	<u>338 214</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 356 038</b>	<b>338 214</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-21 495	75 577
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	87 071	-166 062
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 290 462</b>	<b>247 729</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 700 000	-
Amortering av låneskulder	-131 360	-112 294
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 568 640</b>	<b>-112 294</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>278 178</b>	<b>135 435</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>574 247</b>	<b>438 812</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>852 425</b>	<b>574 247</b>



## 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.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret.

### Definition av nyckeltal

Lån per kvm bostadsyta  
Genomsnittlig skuldränta

*Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsarea enligt taxeringsbesked*  
*Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

### Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Renovering fasad	30
Renovering stammar	40
Säkerhetsdörrar och lås	40
Inventarier	5 resp 10

## Noter

### Not 1 Föreningens nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hyror	54 693	55 402
Garage och p-platser	60 279	61 759
Årsavgifter	1 182 363	1 139 568
Bredband	65 505	65 340
Värmeavgift	2 904	2 904
Kravavgift	300	330
Överlåtelseavgift	-	2 400
Pantsättningsavgift	300	900
<b>Summa</b>	<b>1 366 344</b>	<b>1 328 603</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	56 136	55 800
Övriga fastighetskostnader	10 339	39 438
Reparationer	21 172	43 061
Reparation byggnad	1 795 962	37 500
El	35 103	35 048
Fjärrvärme	313 732	309 766
Vatten	40 917	26 834
Sophämtning	26 066	26 062
Fastighetsförsäkring	10 766	10 484
Bredband	59 523	60 279
Kabel-TV	39 016	38 184
Fastighetsskatt	41 841	41 610
<b>Summa</b>	<b>2 450 573</b>	<b>724 066</b>

### Not 3 Personalkostnader

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	26 600	26 600
Totala löner och ersättningar	26 600	26 600
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 855	7 855
<b>Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>34 455</b>	<b>34 455</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	8 400 300	8 400 300
	<u>8 400 300</u>	<u>8 400 300</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-3 203 242	-2 989 902
- Årets avskrivning enligt plan	-213 340	-213 340
	<u>-3 416 582</u>	<u>-3 203 242</u>
<b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b>	<b>4 983 718</b>	<b>5 197 058</b>

### **Taxeringsvärde**

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Svarbäcken 27:2</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	13 568 000	13 568 000
Taxeringsvärde mark:	7 000 000	7 000 000
	<u>20 568 000</u>	<u>20 568 000</u>
<b>Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder:	20 400 000	20 400 000
Lokaler:	168 000	168 000
	<u>20 568 000</u>	<u>20 568 000</u>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	307 400	307 400
Utgående anskaffningsvärde	<u>307 400</u>	<u>307 400</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-296 314	-287 867
- Årets avskrivning enligt plan	-8 448	-8 447
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-304 762</u>	<u>-296 314</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 638</b>	<b>11 086</b>

## Not 6 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	112 812	247 816	68 325	116 427	545 380
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		74 000			74 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			42 427	-116 427	-74 000
Årets resultat				-1 577 826	-1 577 826
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>112 812</b>	<b>321 816</b>	<b>110 752</b>	<b>-1 577 826</b>	<b>-1 032 446</b>

## Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2014-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2015 enl låneavtal	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Stadshypotek	2,66	2017-01-03	14 266	1 405 115	1 419 381
Stadshypotek	3,56	2015-07-30	43 752	1 564 054	1 607 806
Stadshypotek	1,59	2016-07-30	18 648	703 952	722 600
Stadshypotek	1,59	2016-07-30	2 920	110 285	113 205
Stadshypotek	3,38	2016-09-30	30 524	1 182 765	1 213 289
Stadshypotek	1,95	2015-03-30	42 500	1 678 750	-
<b>Totalt</b>			<b>152 610</b>	<b>6 644 921</b>	<b>5 076 281</b>
Kortfristig del nästa års amortering				-152 940	-110 440
				<b>6 491 981</b>	<b>4 965 841</b>

## Underskrifter

Uppsala 2015



Åsa Ekwall



Martin Karis



Erik Söderberg

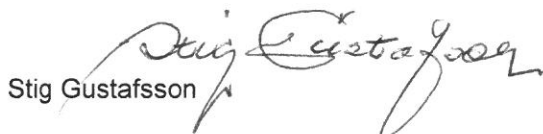


Nils-Erik Hörlin



Linda Kjellström

Min revisionsberättelse har lämnats 2015 -04-30



Stig Gustafsson