

Årsredovisning 2017

För
Brf Sigge

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 verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående 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.
Kortfristiga 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.
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
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sigge, 717600-3015 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

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, 1 lägenhet som är upplåten som hyresrätt samt 4 lokaler som är upplåten med hyresrätt. Till byggnaderna hör också 15 parkeringsplatser och 4 garageplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1 942 kvm, varav 1 720 kvm utgör lägenhetsyta.

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 Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-02-02.

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 Azets Insight 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 (2017-05-09), samt extra stämma (2016-09-13) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gabriella Almqvist	Ledamot
Bo Dahlman	Ledamot
Johan Geijstedt	Ledamot
Ingrid Nilsén Boklund	Ledamot
Erik Söderberg	Ledamot
Jonas Karlsson	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 12 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter

Stig Gustafsson
Hans Berg, suppleant

Valberedning

Maria Ekblad
Åsa Ekwall

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 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 2018. Budgeten visar på ett resultat på - 911 600 kronor, enligt stadgarna skall avsättning till fond för yttre underhåll ske enligt underhållsplan.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Underhållsplan har tagits fram.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	38	38
Tillkommande medlemmar	2	6
Avgående medlemmar	-2	-6
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

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 382	1 379	1 381	1 366
Resultat efter finansiella poster, tkr	111	83	148	-1 578
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg
Kassalikviditet, %	225	227	288	209
Underhållsfond, tkr	293	210	62	322
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 537,3	3 625,1	3 774,7	3 863,3
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	696	696	696	687
Genomsnittlig skuldränta, %	1,3	1,9	2,3	3,1
Taxeringsvärde, tkr	27 500	27 500	20 568	20 568

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper

Förändringar i 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	209 609	-1 206 962	83 050	-801 492
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		83 050			83 050
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-83 050	-83 050
Årets resultat				111 476	111 476
Belopp vid årets utgång	112 812	292 659	-1 206 962	111 476	-690 016

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-1 206 962
årets resultat	111 476
Totalt	-1 095 486
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttreunderhåll i ny räkning överförs	
	111 476
	-1 206 962
Totalt	-1 095 486

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 382 394	1 378 527
Övriga rörelseintäkter		500	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 382 894	1 378 527
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-778 682	-833 304
Övriga externa kostnader		-130 515	-62 565
Personalkostnader	4	-61 066	-61 456
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-222 166	-219 974
Summa rörelsekostnad		-1 192 429	-1 177 299
Rörelseresultat		190 465	201 228
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 989	-118 212
Summa finansiella poster		-78 989	-118 178
Resultat efter finansiella poster		111 476	83 050
Resultat före skatt		111 476	83 050
Årets resultat		111 476	83 050

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 343 279	4 556 860
Inventarier, verktyg och installationer	6	114 771	75 482
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 458 050	4 632 342
Summa anläggningstillgångar		4 458 050	4 632 342
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		146	325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 794	54 230
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		87 940	54 555
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 325 821	1 107 684
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 325 821	1 107 684
Summa omsättningstillgångar		1 413 761	1 162 239
SUMMA TILLGÅNGAR		5 871 811	5 794 581

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		112 812	112 812
Fond för yttre underhåll		292 659	209 609
<i>Summa bundet eget kapital</i>		405 471	322 421
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 206 962	-1 206 962
Årets resultat		111 476	83 050
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 095 486	-1 123 912
Summa eget kapital		-690 015	-801 491
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 933 274	6 084 206
<i>Summa långfristiga skulder</i>		5 933 274	6 084 206
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		150 932	150 932
Leverantörsskulder		230 736	134 332
Skatteskulder		1 372	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		245 512	226 602
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		628 552	511 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 871 811	5 794 581

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	190 465	201 228
Erhållna räntor	-	34
Erlagda räntor	-78 989	-118 212
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	222 166	219 974
	<u>333 642</u>	<u>303 024</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	333 642	303 024
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-33 385	-19 562
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	116 687	149 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten	416 944	433 341
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-47 875	-81 877
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-47 875	-81 877
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-150 932	-257 283
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 932	-257 283
Årets kassaflöde	218 137	94 181
Likvida medel vid årets början	1 107 684	1 013 503
Likvida medel vid årets slut	1 325 821	1 107 684

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

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

Definition av nyckeltal

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

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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyror	53 255	49 476
Garage och p-platser	63 246	63 760
Årsavgifter	1 196 628	1 196 627
Bredband	65 340	65 340
Värmeavgift	3 445	2 904
Kravavgift	480	420
Summa	1 382 394	1 378 527

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	44 684	26 928
Städ	27 060	26 267
Övriga fastighetskostnader	78 987	100 148
Reparationer	21 041	74 345
El	47 750	37 690
Fjärrvärme	333 500	339 693
Vatten	49 845	47 811
Sophämtning	30 550	25 766
Fastighetsförsäkring	12 822	11 837
Självrisk	-	12 542
Bredband	59 400	59 400
Kabel-TV	26 648	26 032
Fastighetsskatt	46 395	44 845
Summa	778 682	833 304

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	46 696	46 400
Totala löner och ersättningar	46 696	46 400
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 370	15 056
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	61 066	61 456

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	8 400 300	8 400 300
	8 400 300	8 400 300
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-3 843 441	-3 629 862
- Årets avskrivning enligt plan	-213 579	-213 579
	-4 057 020	-3 843 441
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	4 343 280	4 556 859

Taxeringsvärde	2017-12-31	2016-12-31
<i>Svartbäcken 27:2</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	17 422 000	17 422 000
Taxeringsvärde mark:	10 078 000	10 078 000
	<u>27 500 000</u>	<u>27 500 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	27 200 000	27 200 000
Lokaler:	300 000	300 000
	<u>27 500 000</u>	<u>27 500 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	358 402	307 400
- Nyanskaffningar	47 875	81 877
- Utrangeringar	-36 194	-30 875
Utgående anskaffningsvärde	<u>370 083</u>	<u>358 402</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-282 920	-307 400
- Avgår ingående avskrivningar uttrangeringar	36 194	30 875
- Årets avskrivning enligt plan	-8 586	-6 395
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-255 312</u>	<u>-282 920</u>
Utgående redovisat värde	114 771	75 482

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Stadshypotek	1,15	2020-01-30	14 156	1 362 647	1 376 803
Stadshypotek	1,15	Rörligt	43 752	1 432 798	1 476 550
Stadshypotek	1,45	2021-07-30	20 000	646 318	666 318
Stadshypotek	1,54	2021-09-30	30 524	1 091 193	1 121 717
Stadshypotek	1,14	2019-03-30	42 500	1 551 250	1 593 750
Totalt			150 932	6 084 206	6 235 138

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter		
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	7 357 700	7 357 700
Summa ställda säkerheter	7 357 700	7 357 700

Eventalförpliktelser Inga Inga

Underskrifter

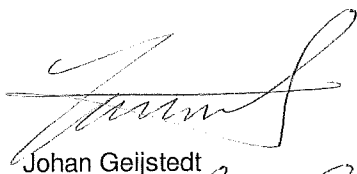
Uppsala 2018- -



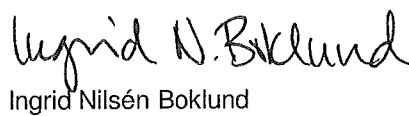
Gabriella Almqvist



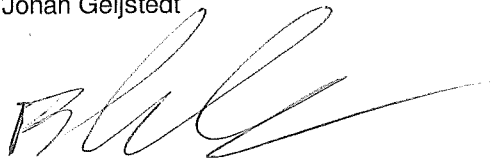
Bo Dahlman



Johan Geijstedt

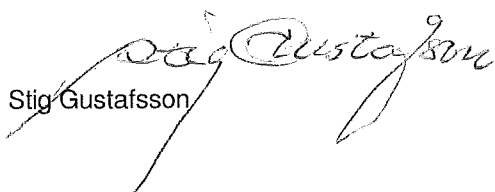


Ingrid Nilsén Boklund



Erik Söderberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- -



Stig Gustafsson