

Årsredovisning för
Brf Bredmansgården

717600-2520

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12
Kassaflödesanalys	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bredmangården, 717600-2520 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 Luthagen 54:2.

På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 77 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked 2013 uppgår till 5 316 kvm.

I den ursprungliga planlösningen var de flesta lägenheterna (ej 20 m² och 36 m²) utrustade med matrum och anslutande litet kök. I flera lägenheter är dessa utrymmen nu omgjorda till ett stort kök med matplats.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum, kök och matrum	58 m ²
14 st	1 rum och kök	36 m ²
3 st	1 rum och trinettkök	20 m ²
39 st	2 rum, kök och matrum	72 m ²
8 st	3 rum, kök och matrum	92 m ²
8 st	3 rum, kök och matrum	90 m ²
1 st	4 rum och kök	104 m ²
2 st	4 rum, kök och matrum	108 m ²
1 st	5 rum och kök	110 m ²

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1943-1944.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

- 1987-88 Yttre renovering: fasad, takomläggning, ytskikt balkonger m.m.
- 1992 Stamrenovering, ny el dragning, renovering av badrum, toaletter och kök.
- 1995 Renovering av samtliga rökkanaler.
- 2001 Installation av bredband via kabel-tv.
- 2001 Nya yttre källartrappor.
- 2002 Renovering av samtliga hissorgar.
- 2002 Brandvarnare installerade i samtliga lägenheter samt källarutrymmen.
- 2003 Alla entrégångar omlagda och väsentligt höjda mot entrétrappsteg.
- 2004 Ny sopstation med källsortering färdigställd.
- 2005 Åtgärdad dränering runt fastigheten.
- 2005 Kollucka i mark vid entré till 30C har tagits bort.
- 2006 Kompletterande arbeten på fastighetens framsida av SH Bygg med avseende på dräneringsarbeten som utfördes 2005.
- 2007 Avloppsrensning utförd i hela fastigheten.
- 2009 Byte av fönster och balkongdörrar. Balkonger har kontrollerats/besiktigats.
- 2010 Fasadrenovering har färdigställts. Tvättstugor och torkrum har målats om.
- 2011 Ett av mangelrummen har gjorts om till gym.
- 2012 Bytt till säkerhetsdörrar
- 2013 Styrelserummet renoverades
- 2014 19 st balkonger monterades på baksidan, enskilda investeringar
- 2015 Avloppsrensning utförd i hela fastigheten

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Sommarro Fastighetstjänst AB.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-04-19.

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. Under året har 5 andrahandsupplåtelser ägt rum.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på högst 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av gällande basbelopp. Under året har 10 överlåtelser ägt rum.

DY [Signature]

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 4 suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2015-04-22) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sune Engvall	Ordförande
David Widing	Sekreterare
Daniel Yacoub	Kassör
Elisabet Claesson	Informationssekreterare
Christer Jansson	Ledamot
Barbro Hilding	Suppleant
Frans Andersen	Suppleant

- Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter

Hans Byström
Karin Bergström

Valberedning

Karin Atterlöf Perslow
Mats Ullström

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 300 300 kr varav 3 701 kr skall avsättas till underhållsfond enligt stadgar.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

DY - F2

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Under 2015 har följande händelser ägt rum:

- Ett gemensamt gruppavtal om bredband har tecknats med ComHem, vilket gör att kostnaderna numera ingår i årsavgiften.
- Föreningen betalar försäkringstillägget för de enskilda lägenheterna i föreningen.
- En 10-årig underhållsplan har tagits fram.
- Föreningen har blivit "Godkänd förening" enligt SBCs (Sveriges Bostadsrätts Centrum) Boendeindikator, där fastigheten, förvaltningen och boendemiljön har bedömts.
- Sedvanliga städdagar har genomförts, såväl på våren som på hösten.

Medlemsinformation

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	106	104
Tillkommande medlemmar	12	12
Avgående medlemmar	-11	-10
Summa	107	106

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

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Nettoomsättning, tkr	2 826	2 828	2 817	2 832
Resultat efter finansiella poster, tkr	484	568	283	-560
Soliditet, %	24	21	17	15
Kassalikviditet, %	192	141	108	84
Underhållsfond, tkr	1 165	909	709	1 279
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 165	2 259	2 353	2 445
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	527	527	527	527
Genomsnittlig skuldränta, %	1,60	2,19	2,60	3,40
Taxeringsvärde, tkr	65 042	65 042	65 042	57 841

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition


	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	1 815 731
årets resultat	483 840
Totalt	2 299 571
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll	483 841
i ny räkning överförs	1 815 730
Totalt	2 299 571

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

DY Sn


Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 826 090	2 828 444
Övriga rörelseintäkter		-	8 779
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 826 090	2 837 223
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 486 929	-1 518 612
Övriga externa kostnader		-123 822	-99 730
Personalkostnader	4	-85 830	-88 231
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-468 080	-314 327
Summa rörelsekostnad		-2 164 661	-2 020 900
Rörelseresultat		661 429	816 323
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 084	19 699
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 672	-268 352
Summa finansiella poster		-177 588	-248 653
Resultat efter finansiella poster		483 841	567 670
Resultat före skatt		483 841	567 670
Årets resultat		483 841	567 670

DY 

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	13 875 224	14 343 304
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		13 875 224	14 343 304
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseorganisationer	7	3 500	3 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		13 878 724	14 346 804
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		100	-
Övriga fordringar		251	250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		143 979	98 893
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		144 330	99 143
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 774 238	1 512 039
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 774 238	1 512 039
Summa omsättningstillgångar		1 918 568	1 611 182
SUMMA TILLGÅNGAR		15 797 292	15 957 986

DY 

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		325 572	325 572
Fond för yttre underhåll		1 165 243	909 243
Summa bundet eget kapital		1 490 815	1 234 815
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 815 731	1 504 061
Årets resultat		483 841	567 670
Summa fritt eget kapital		2 299 572	2 071 731
Summa eget kapital		3 790 387	3 306 546
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 506 875	12 006 875
Övriga skulder		-500 000	-500 000
Summa långfristiga skulder		11 006 875	11 506 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		500 000	500 000
Leverantörsskulder		14 345	101 968
Skatteskulder		6 062	7 727
Övriga skulder		1 808	17 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		477 815	517 624
Summa kortfristiga skulder		1 000 030	1 144 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 797 292	15 957 986

Ställda panter och säkerheter


Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckning	16 946 000	16 946 000
Summa ställda säkerheter	16 946 000	16 946 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

DP 

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	<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>	<i>År</i>
Byggnader	50
Renovering	25
Renovering	50
Säkerhetsdörrar	40
Fasad	40

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Hyrer, extra förråd	10 020	9 840
Årsavgifter	2 798 952	2 798 952
Kravavgift	660	1 200
Överlåtelseavgift	11 121	9 998
Pantsättningsavgift	5 337	8 450
Summa	2 826 090	2 828 444

DY 


Not 3 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	108 427	106 030
Städ	79 356	76 956
Hissbesiktning	5 325	5 325
Övriga fastighetskostnader	34 623	44 338
Reparationer	57 720	149 121
Reparation hissar	7 889	11 906
Hissavtal	17 923	17 571
Serviceavtal	-	743
El	57 133	53 019
Fjärrvärme	636 290	625 509
Vatten	115 818	112 838
Sophämtning	65 427	65 642
Fastighetsförsäkring	70 534	66 948
Bevakningskostnader	1 953	1 893
Kabel-TV	132 379	86 644
Fastighetsskatt	96 132	94 129
Summa	1 486 929	1 518 612

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:	73 575	74 900
Totala löner och ersättningar	73 575	74 900
Sociala avgifter enligt lag och avtal	12 255	13 331
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	85 830	88 231

DY 

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	22 283 773	22 283 773
	<u>22 283 773</u>	<u>22 283 773</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-7 940 469	-7 626 142
- Årets avskrivning enligt plan	-160 534	-621 873
	<u>-8 101 003</u>	<u>-8 248 015</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	14 182 770	14 035 758

Taxeringsvärde

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Luthagen 54:2</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	40 042 000	40 042 000
Taxeringsvärde mark:	25 000 000	25 000 000
	<u>65 042 000</u>	<u>65 042 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande


Bostäder:	65 000 000	65 000 000
Lokaler:	42 000	42 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	90 688	90 688
Utgående anskaffningsvärde	90 688	90 688
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-90 688	-90 688
Utgående avskrivningar enligt plan	-90 688	-90 688
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2015-12-31	2014-12-31
Insats SBC	3 500	3 500
Redovisat värde vid årets slut	3 500	3 500

DY. 

Not 8 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	325 572	909 243	1 504 061	567 670	3 306 546
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		256 000			256 000
Balanseras i ny räkning			311 670	-567 670	-256 000
Årets resultat				483 841	483 841
Belopp vid årets utgång	325 572	1 165 243	1 815 731	483 841	3 790 387

Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta% 2015-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2016 enl. låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
<i>Förfaller mellan 1 till 5 år på balansdagen.</i>					
SEB 31305098	1,07	2018-06-28	80 000	2 400 000	2 480 000
SEB 35733930	0,72	2017-11-28	150 000	4 265 686	4 415 686
SEB 35939954	0,84	2017-01-28	120 000	575 504	695 504
SEB 35733973	1,01	2017-11-28	150 000	4 265 685	4 415 685
Totalt			500 000	11 506 875	12 006 875

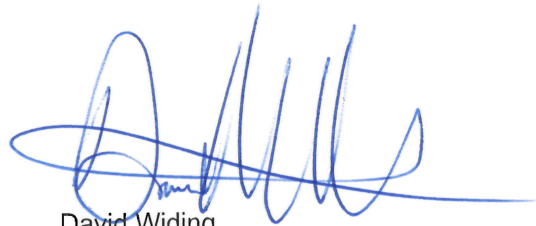
04 

Underskrifter

Uppsala 2016 - 03-17



Sune Engvall
Ordförande



David Widing
Sekreterare



Daniel Yacoub
Kassör



Elisabet Claesson
Informationssekreterare



Christer Jansson
Ledamot


Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04-03



Hans Byström
Föreningens revisor

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	661 429	816 323
Erhållna räntor	10 084	19 699
Erlagda räntor	-187 672	-268 352
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	468 079	314 327
	<u>951 920</u>	<u>881 997</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	951 920	881 997
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-45 187	164 200
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-144 533	26 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten	762 200	1 072 771
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	262 200	572 771
Likvida medel vid årets början	1 512 038	939 268
Likvida medel vid årets slut	1 774 238	1 512 039

DY 

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2015

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bredmansgården

Undertecknad är utsedd att verkställa revision av bostadsrättsföreningen Bredmansgårdens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning för år 2015, och kan efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

För att fullgöra revisionsuppdraget har granskning gjorts av ett urval av underlagen för belopp och annan information i föreningens räkenskapshandlingar. Även styrelsens och föreningsstämmans protokoll har gått igenom samt har i övrigt vidtagits de granskningsåtgärder som ansetts erforderliga.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med allmänna bestämmelser om årsredovisning och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är också förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Efter utförd revision tillstyrkes att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen,
- disponerar årets resultat i enlighet med styrelsens förslag, och
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2015 års förvaltning.

Uppsala den 31 mars 2016



Hans Byström
Föreningens revisor