

# Årsredovisning för Brf Slottsparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Slottsparken registrerades 2004.09.02. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter 97 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	67 st	1 866 kv.m
2 rum och kök	30 st	1 094 kv.m
Parkeringsplatser		29 st
Total bostadsarea uppgår till		2 960 kv.m
Total tomtarea uppgår till		4 000 kv.m

Föreningen äger fastigheten Kåbo 5:8 med gatuadressen Dag Hammarskjölds Väg 15 A-K i Uppsala kommun. Byggnaden är uppförd 2005-2006 och består av flerbostadshus med 2-3 våningar och suterräng/källarplan.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

### Styrelsen

Viktor Sanderyd	Ordförande
Jacob Fitger	Kassör
Björn Johansson	Ledamot
Lovisa Ringström	Ledamot
Linda Eriksson	Suppleant

### Revisorer

Lennart Wik	Extern revisor
Grant Thornton	Revisorsuppleant

### Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2016.05.23 och en extra föreningsstämma har hållits 2016.05.12 för att anta nya stadgar.

Styrelsen har under 2016 haft 10 protokollförda sammanträden.

## Avtal

Sweax har ansvarat för fastighetsskötsel och städ.

Q-park svarar för parkeringsövervakning.

Föreningen har Kabel-TV, IP-telefoni samt bredbandsuppkoppling via ComHem.

Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen, lägenhetsregistret samt gemensam elmätning.

Returpappercentralen har ansvarat för tidningsåtervinning.

Serviceavtal för hissar har skrivits med Uppsala Lyftservice AB.

## Överlåtelser

Under 2016 har 14 överlåtelser av bostadsrätt skett.

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

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 140 842 kr, varav reparationer 76 465 kr.

## Avgiftsändringar

Årsavgifter och hyror har varit oförändrade under året.

## Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Värme (Mvh)	506	485	484	508	569	520
Vatten (Kbm)	5 292	5 805	5 456	5 754	5 661	5 607
El (Mwh)	199	200	203	205	201	197

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning (tkr)	3 539	3 546	3 553	3 566
Resultat efter finansiella poster (tkr)	21	-347	-115	450
Balansomslutning (tkr)	96 637	97 873	98 062	98 202
Soliditet ( eget kapital/balansomslutning)	63,1%	62,2%	62,5%	62,5%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	11 748	12 120	12 146	12 171
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m)	1 029	1 029	1 029	1 029

## Verksamheten under året

Under det gångna året arbetade föreningen aktivt med att ombesörja trivseln i föreningen. OVK genomfördes, likväl som en storstädning av hela fastigheten. Det sistnämnda gav dock inte helt önskvärt resultat, varpå visst eftermål med städföretaget följde. En omfattande cykelrensning utfördes, för att motverka platsbrist i cykelförrådet och tyvärr behövde mindre klottersanering också genomföras.

Föreningen beslutade sig att amortera av en större summa på våra lån, då ekonomin så tillät. Det innebär än lägre räntekostnader kommande år, vilket bidrar till att en avgiftshöjning kan undvikas.

Det uppdagades återigen att samma lägenhet som genom alla år haft problem med vattenläckage nu återigen drabbats. För att en gång för alla råda bot på detta, anlätades en firma som specialiserar sig på läcksökning. Till ett mycket beskedligt pris har hela taket genomsökts, och det planerades in att samtliga smärre brister som påträffades skulle åtgärdas under 2017 (vilket också skedde).

Styrelsen bokade in möte hos SBC för att genomföra deras boendeindikatorsstudie, för att identifiera möjligheterna att ytterligare förbättra föreningen. Detta har sedermera resulterat i bland annat en tydligare brandskyddsplan.

Föreningen beställde och har nyligen slutfört stamspolning av hela fastigheten, utan anmärkningar.

Uppstrukturering av namnskyltar har även skett och vi har kunnat se att en del namnskyltar har tagits bort på eget initiativ av de boende vilket sannolikt tyder på olovlig andrahandsuthyrning av lägenheten. Detta uppmärksammas, och har lett till att en del nya ansökningar om andrahandsupplåtelse inkommit. Då många olovliga andrahandsuthyrningar upplevts som ett problem, kommer detta att fortsätta stävjas, andrahandskontrakt kommer att upprättas.

## Verksamheten under kommande år

Föreningen har inlett arbete med att successivt byta ut lysarmaturen från den befintliga, till LED-kompatibel. Förutom ytterligare energibesparingar, är en sådan armatur faktiskt kompatibel med rörelsesensorerna, vilket torde resultera i betydligt färre slocknade lampor.

Kommande år kommer en grundlig undersökning av fasaden att genomföras, detta utöver vad som ingår i underhållsplanen. Anledningen till det är att en del avflagnad puts har märkts av. Det vore därför bra att gå igenom statusen ordentligt, för att kunna verka proaktivt ifall eventuella åtgärder behöver vidtas.

Det är önskvärt att en radonmätning av fastigheten utförs under 2017, för att bekräfta att allt står väl till på den fronten.

Då Sweax inte var villiga att omförhandla avtalet till att innefatta samtlig snöröjning mot fast kostnad, ska det ses över ifall det är möjligt att teckna ett sådant avtal med en annan part, och exkludera snöröjning från avtalet med Sweax.

## Underhållsplanering

Föreningen har upprättat en underhållsplan som kontinuerligt uppdateras. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll sker i enlighet med den upprättade underhållsplanen.

Föreningen har under året amorterat 1 100 500 kr (3,1%) av föreningens ingående skuld 2016.

## Årets resultat

Föreningen förväntades att gå med underskott då årsavgifterna inte tas ut för att täcka hela avskrivningen för byggnaden. Föreningen redovisar dock ett positivt resultat för året vilket bl.a. beror på att kostnaderna för fastighetens underhåll blev lägre än beräknat.

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 969 000	1 027 800	1 272 334	-346 657
Disposition av 2015 års resultat		157 000	-503 657	346 657
Årets resultat				21 284
Belopp vid årets utgång	<u>58 969 000</u>	<u>1 184 800</u>	<u>768 677</u>	<u>21 284</u>

## 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	768 677
Årets resultat	<u>21 284</u>
	789 961

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	157 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>632 961</u>
	789 961

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2016</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2015</u>
Årsavgifter	3 045 684			3 045 684
Hysesintäkter	65 167			65 275
Elintäkter	247 302			254 976
Bredband/telefoni	180 420	3 538 573		180 420
				3 546 355
<b><u>Övriga rörelseintäkter</u></b>				
Övriga intäkter		8 250		15 455
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>3 546 823</u>		<u>3 561 810</u>

## RÖRELSENS KOSTNADER

### Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-1 513 016	1	-1 469 249
Administrationskostnader	-105 690		-102 116
Fastighetsavgift	-61 498	-1 680 204	2
			-60 237
			-1 631 602

### Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-76 465		-66 065
Planerat underhåll	-64 377	-140 842	-290 850
			-356 915

Personalkostnader		-45 930	3
			-43 142

### Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnad		-790 735	-790 735
---------	--	----------	----------

<b>RÖRELSERESULTAT</b>		889 112	739 416
------------------------	--	---------	---------

### Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	25		254
Räntekostnader	-867 853	-867 828	-1 086 327
			-1 086 073

<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		21 284	-346 657
--	--	--------	----------

<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>21 284</u>	<u>-346 657</u>
-----------------------	--	---------------	-----------------

a

## BALANSRÄKNING

	<u>2016</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2015</u>	
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Byggnad	62 095 792		<b>4</b>	62 886 527	
Mark	32 121 035	94 216 827		32 121 035	95 007 562
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Medlemsavgifter/hyror	7 410			10 823	
Övriga fordringar	65 318		<b>5</b>	65 194	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	79 473	152 201	<b>6</b>	78 013	154 030
<b>Kassa och bank</b>		<u>2 268 155</u>			<u>2 711 718</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>96 637 183</u>			<u>97 873 310</u>

### **EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatsskapital	41 440 000			41 440 000	
Upplåtelseavgift	17 529 000			17 529 000	
Yttre reparationsfond	1 184 800	60 153 800		1 027 800	59 996 800
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	768 677			1 272 334	
Årets resultat	21 284	789 961		-346 657	925 677
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		34 600 077	<b>7</b>		35 800 577
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	175 500			75 500	
Leverantörsskulder	304 663			482 946	
Egna skatteskulder	5 110			4 987	
Upplupna kostnader	266 179		<b>8</b>	271 763	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	341 893	1 093 345		315 060	1 150 256
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>96 637 183</u>			<u>97 873 310</u>

a

## **NOTER**

### **Redovisningsprinciper**

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

### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period. Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 200 år.

Fönster, dörrar, portar, el, ventilation, hissar 50 år.

Tak, fasad 40 år.

Övriga byggnadsdelar 12 - 25 år.

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### **NOT NR 1**

### **Driftskostnader**

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Fastighetsskötsel/städ	184 920	178 021
Fastighetsskötsel extra tjänster	75 237	64 061
Obligatoriska besiktningar	40 095	0
Hissar	8 791	43 901
Serviceavtal	9 051	8 890
El	227 009	246 250
Värme	437 850	406 814
Vatten	113 640	126 474
Sophämtning	101 851	91 631
Försäkring	39 518	38 959
Bredband/telefoni	181 840	180 692
Revisionsarvode	28 684	16 375
Övriga fastighetskostnader	64 530	67 181
SUMMA	<u>1 513 016</u>	<u>1 469 249</u>

### **NOT NR 2**

### **Fastighetsskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 2006 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift 2007-2011 och betalar halv kommunal fastighetsavgift 2012-2016. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 3**

**Personalkostnader**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Arvode och övriga ersättningar till styrelse	<u>34 998</u>	<u>34 999</u>
SUMMA ARVODEN	34 998	34 999
Sociala avgifter	<u>10 932</u>	<u>8 143</u>
SUMMA ARVODEN OCH SOCIALA AVGIFTER	<u>45 930</u>	<u>43 142</u>

**NOT NR 4**

**Kåbo 5:8**

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	56 600 000	57 000 000
Byggnadsvärde	39 000 000	43 000 000
Markvärde	<u>17 600 000</u>	<u>14 000 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>56 600 000</u>	<u>57 000 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	56 600 000	57 000 000
----------	------------	------------

**Bokfört värde:**

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
--	--------------------	--------------------

<b>Byggnad</b>	64 993 868	64 993 868
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 107 341	-1 316 606
Årets avskrivningar	<u>-790 735</u>	<u>-790 735</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 898 076	-2 107 341
Utgående restvärde enligt plan	<u>62 095 792</u>	<u>62 886 527</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>62 095 792</u>	<u>62 886 527</u>

**NOT NR 5**

**Övriga fordringar**

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Skattekonto	473	448
Elintäkter	<u>64 845</u>	<u>64 746</u>
SUMMA	<u>65 318</u>	<u>65 194</u>

**NOT NR 6**

**Förutb.kostnader/uppl.intäkter**

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Förutbetalda försäkringskostnader	16 710	16 122
Förutbetalda Kabel-TV kostnader	45 725	45 460
Förutbetald kostnad Uppsala Lyftservice	1 628	1 596
Forutbetald kostnad Sweax	<u>15 410</u>	<u>14 835</u>
SUMMA	<u>79 473</u>	<u>78 013</u>

2

**NOT NR 7**

**Skulder kreditinstitut**

	<b><u>Räntejust.</u></b>	<b><u>Ränta</u></b>	<b><u>Skuld</u></b>
Swedbank Hypotek	2018.10.25	1,200%	9 779 511
Swedbank Hypotek	2017.12.20	2,940%	8 930 611
Swedbank Hypotek	2017.09.27	3,190%	9 290 455
Swedbank Hypotek	2019.09.25	1,030%	<u>6 775 000</u>
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<b><u>34 775 577</u></b>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-175 500
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b><u>34 600 077</u></b>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2021.12.31			33 898 077

**NOT NR 8**

**Upplupna kostnader**

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Upplupen räntekostnad	155 888	198 288
Upplupet revisionsarvode	20 000	16 000
Uppluna styrelsearvoden	35 000	35 000
Upplupna sociala avgifter	10 997	10 997
Övriga upplupna kostnader	<u>44 294</u>	<u>11 478</u>
<b>SUMMA</b>	<b><u>266 179</u></b>	<b><u>271 763</u></b>

**NOT NR 9**

**Ställda säkerheter**

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Fastighetsinteckningar	38 300 000	38 300 000

**NOT NR 10**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala 2017-04-10

  
Viktor Sanderyd

  
Jacob Fitger

  
Björn Johansson

  
Lovisa Ringström

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den 2017-05-03

  
Lennart Wik  
Godkänd revisor