

Brf Slottsparken

Årsredovisning 2015



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning

Brf Slottsparken

Org.nr 769611-3260

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015

Förvaltningsberättelse 2015

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Slottsparken registrerades 2004-09-02.

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 2015

Viktor Sanderyd	Ordförande
Jacob Fitger	Kassör
Björn Johansson	Ledamot
Aida Plesan	Ledamot, avgått under året
Mimmi Edgren	Suppleant

Revisorer

Lennart Wik	Extern revisor
Grant Thornton	Revisorsuppleant

Valberedning

Emma Freijs

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2015.05.04. Två extra föreningsstämmor har också hållits 2015.04.23 och 2015.05.04 för att anta nya stadgar.
Styrelsen har under 2015 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 anlitats för den ekonomiska förvaltningen, lägenhetsregistret samt gemensam elmätning.
Returpappercentralen har ansvarat för tidningsåtervinning.
Serviceavtal för hissar har skrivits med Uppsala Lyftservice AB.

Överlåtelse

Under 2015 har 31 överlåtelse av bostadsrätt skett.
Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 356 915 kr, varav reparationer 66 065 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgifter och hyror har varit oförändrade under året.

Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Värme (Mvh)	485	484	508	569	520	583
Vatten (Kbm)	5 805	5 456	5 754	5 661	5 607	5 411
El (Mwh)	200	203	205	201	197	202

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning (tkr)	3 562	3 566	3 584	3 496
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-347	-115	450	279
Balansomslutning (tkr)	97 873	98 062	98 202	97 927
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	62,2%	62,5%	62,5%	62,2%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	12 120	12 146	12 171	12 196
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m)	1 029	1 029	1 029	980

Verksamheten under 2015

Under 2015 har vi enligt plan genomfört den planerade energibesparingen genom att ställa om belysning i trapphus och korridorer för att endast lysa då någon vistas på platsen.

Åtgärder har genomförts för att komma till rätta med tidigare dokumenterade skador i dräneringen. Mer konkret så har det mer akut skadade dräneringsröret på innergården grävts upp och bytts ut, och ett tilltäppt stuprör har rensats. Vidare har singel lagts utmed husväggen för att förhindra vattenansamlingar mot huskroppen. Ny undersökning av statusen för dräneringsrören under innergården har genomförts, och det har konstaterats att inga fler åtgärder krävs inom en överskådlig framtid. Därmed anses orsaken till vattenskadorna i ett källarförråd, och spåren av vatteninträngningar i källaren, ha åtgärdats. Invändigt har det skadedrabbade området restaurerats.

Taket har även det fått sig en genomgång då Årsta Tak har varit uppe och lagt på extra lager takpapp samt höjt kantzonerna. Spygatter och stuprännor har blivit åtgärdade för att bättre klara av den isbildning som sker kring avrinningsområdena.

Obligatorisk Ventilationskontroll har genomförts av Upplands Ventilationstjänst.

Batterierna som styr brandluckorna i fastigheten (ovanför trappuppgångarna) har bytts ut av Upplands Brandservice.

Slutligen har laddningscentralerna till hissarnas batteripackar ersatts och hissarna har besiktigats av Uppsala Lyfts-service.

Verksamheten under kommande år

Under kommande år har vi tänkt gå igenom den sprickbildning som har förekommit i fasaden samt eventuellt åtgärda de områden på fasaden där putsen har släppt.

Vi ska genomföra en stor cykelrensning för att förebygga platsbrist i cykelgaraget.

Eventuellt en uppföljning för att säkerställa att taket numera sluter fullständigt tätt överallt, vilket fackmännen är övertygade om att det kommer göra.

Uppstrukturering av namnskyltar och mer förebyggande åtgärder för att förhindra olovliga andrahandsuthyrningar.

Se över alternativa, mer prisvärda lösningar för snöröjning än det nu gällande, aningen ofördelaktiga 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 75 500 kr (0,21%) av föreningens ingående skuld 2015.

Årets resultat

I likhet med föregående år redovisar föreningen ett negativt resultat beroende på övergången till linjär avskrivning. Likviditetsbehovet för 2015 års driftskostnader, räntekostnader och gjord amortering tillsammans med förslagen avsättning till yttre reparationsfonden har täckts in av 2015 års debiterade avgifter.

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	1 272 334
Årets resultat	<u>-346 657</u>
	925 677

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	157 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>768 677</u>
	925 677

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2015</u>	INTÄKTER	<u>2014</u>
Årsavgifter	3 045 684		3 045 684
Hysesintäkter	65 275	3 110 959	77 225
			3 122 909
<u>Övriga rörelseintäkter</u>			
Övriga intäkter		450 851 1	443 077
SUMMA INTÄKTER		<u>3 561 810</u>	<u>3 565 986</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-1 469 249	2	-1 381 434
Administrationskostnader	-102 116		-99 624
Fastighetsavgift	-60 237	-1 631 602 3	-58 976
			-1 540 034

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-66 065		-65 579
Planerat underhåll	-290 850	-356 915	-98 750
			-164 329
Personalkostnader		-43 142 4	-45 997

Avskrivningar, materiella tillgångar

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

RÖRELSERESULTAT		739 416	1 024 891
------------------------	--	----------------	------------------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	254		2 254
Räntekostnader	-1 086 327	-1 086 073	-1 142 289
			-1 140 035

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-346 657	-115 144
--	--	-----------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT		<u>-346 657</u>	<u>-115 144</u>
-----------------------	--	------------------------	------------------------

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	<u>2015</u>	<u>Not</u>	<u>2014</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	62 886 527	5	63 677 262
Mark	32 121 035	95 007 562	32 121 035 95 798 297
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Medlemsavgifter/hyror	10 823		9 366
Övriga fordringar	65 194	6	71 939
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	78 013	154 030 7	63 127 144 432
Kassa och bank		<u>2 711 718</u>	<u>2 119 120</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>97 873 310</u>	<u>98 061 849</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatsskapital	41 440 000	8	41 440 000
Upplåtelseavgift	17 529 000		17 529 000
Yttre reparationsfond	1 027 800	59 996 800	970 800 59 939 800
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	1 272 334		1 444 478
Årets resultat	-346 657	925 677	-115 144 1 329 334
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		35 800 577 9	35 876 077
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	75 500		75 500
Leverantörsskulder	482 946		226 325
Egna skatteskulder	4 987		4 589
Upplupna kostnader	271 763	10	300 020
Förskottsinbetalda hyror/avg	315 060	1 150 256	310 204 916 638
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>97 873 310</u>	<u>98 061 849</u>
<u>Ställda pantar</u>			
Fastighetsinteckningar		38 300 000	38 300 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. 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.

NOT NR 1

Övriga intäkter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Elintäkter	254 976	249 867
Bredband/telefoni	180 420	180 420
Övriga intäkter	15 455	12 790
SUMMA	450 851	443 077

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fastighetsskötsel/städ	178 021	173 736
Fastighetsskötsel extra tjänster	64 061	34 437
Hissar	43 901	18 848
Serviceavtal	8 890	8 624
El	246 250	245 658
Värme	406 814	397 234
Vatten	126 474	114 303
Sophämtning	91 631	89 942
Försäkring	38 959	37 016
Bredband/telefoni	180 692	180 092
Revisionsarvode	16 375	15 900
Övriga fastighetskostnader	67 181	55 644
Advokatkostnader	0	10 000
SUMMA	1 469 249	1 381 434

NOT NR 3

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 4

Personalkostnader

	2015	2014
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	<u>34 999</u>	<u>35 000</u>
SUMMA ARVODEN OCH LÖNER	34 999	35 000
Sociala avgifter	<u>8 143</u>	<u>10 997</u>
SUMMA ARVODEN OCH SOCIALA AVGIFTER	<u>43 142</u>	<u>45 997</u>

NOT NR 5

Kåbo 5:8

	2015	2014
Taxeringsvärde:	57 000 000	57 000 000
Byggnadsvärde	43 000 000	43 000 000
Markvärde	<u>14 000 000</u>	<u>14 000 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>57 000 000</u>	<u>57 000 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	57 000 000	57 000 000
----------	------------	------------

	2015	2014
--	-------------	-------------

Byggnad	64 993 868	64 993 868
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 316 606	-525 871
Årets avskrivningar	<u>-790 735</u>	<u>-790 735</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 107 341	-1 316 606
Utgående restvärde enligt plan	<u>62 886 527</u>	<u>63 677 262</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>62 886 527</u>	<u>63 677 262</u>

Föreningen tillämpar en linjär avskrivningsplan på byggnader med en genomsnittlig avskrivningstid om 82 år.

NOT NR 6

Övriga fordringar

	2015	2014
Skattekonto	448	407
Elintäkter	<u>64 746</u>	<u>71 532</u>
SUMMA	<u>65 194</u>	<u>71 939</u>

NOT NR 7

Förutb.kostnader/uppl.intäkter

	2015	2014
Förutbetalda försäkringskostnader	16 122	16 389
Förutbetalda Kabel-TV kostnader	45 460	45 173
Förutbetald kostnad Uppsala Lyftservice	1 596	1 565
Förutbetald kostnad Sweax	<u>14 835</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>78 013</u>	<u>63 127</u>

NOT NR 8

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående saldo
Belopp vid årets ingång	58 969 000	970 800	1 444 478	-115 144
Disposition av 2014 års resultat		57 000	-172 144	115 144
Årets resultat				-346 657
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>58 969 000</u>	<u>1 027 800</u>	<u>1 272 334</u>	<u>-346 657</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

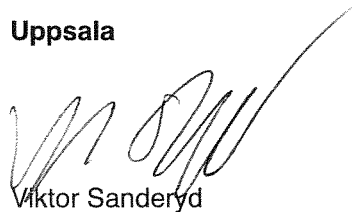
	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank Hypotek	2018.10.25	1,200%	9 779 511
Swedbank Hypotek	2017.12.20	2,940%	8 990 611
Swedbank Hypotek	2017.09.27	3,190%	9 305 955
Swedbank Hypotek	2016.09.27	2,970%	<u>7 800 000</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>35 876 077</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-75 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>35 800 577</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2020.12.31			35 498 577

NOT NR 10

Upplupna kostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Upplupen räntekostnad	198 288	236 528
Upplupet revisionsarvode	16 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	35 000	35 000
Upplupna sociala avgifter	10 997	10 997
Övriga upplupna kostnader	<u>11 478</u>	<u>2 495</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>271 763</u>	<u>300 020</u>

Uppsala



Viktor Sanderyd



Jacob Fager



Björn Johansson

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 2016-05-09



Lennart Wik
Godkänd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Slottsparken

Org.nr. 769611-3260

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slottsparken för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Slottsparken för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 9 maj 2016

Lennart Wik
Godkänd revisor

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se