

Årsredovisning för Brf Brandbilen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Brandbilen registrerades 2010-09-02. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Svartbäcken 54:3 med gatuadressen Ellegatan 1-7 i Uppsala kommun. Byggnaden uppfördes med start 2011 och stod klar för inflytt i slutet av 2012. Byggnaden består av ett flerbostadshus i fem våningar med fyra trappuppgångar.

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt:

		<u>kvm</u>
1 rum och kök	1 st	47
2 rum och kök	6 st	390
3 rum och kök	13 st	1 140
4 rum och kök	12 st	1 232
5 rum och kök	4 st	468
6 rum och kök	2 st	<u>330</u>
Total bostadsarea uppgår till		3 607
Total tomtarea uppgår till		1 196

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen har 34 parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning.

Styrelsen

Dag Söderberg	Ledamot
Sonia Shali	Ledamot
Kennet Jonsson	Ledamot
Sara Ekvall	Ledamot
Sofia Mossberg	Ledamot, avgått
Hashem Amini	Suppleant
Barbro Enberg	Suppleant

Revisorer

Kirsi Jansson

K. Jansson Revision AB

Valberedning

Lena Rosling Borg

Berit Kollstedt

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls 2017-05-22.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Avtal

Hissar, jouravtal

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister

Elnät

Elhandel

Fastighetsskötsel

Kabel-TV och bredband

Fönsterputs

Vatten

Försäkring

Kone AB

Mediator Fastighetskonsult AB

Vattenfall

Energiförsäljning Sverige

UBC Teknisk förvaltning

Telia Triple Play

Luthagens Städ & Fönsterputs AB

Uppsala Vatten

Länsförsäkringar

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i två gemensamhetsanläggningar. En avseende vägar, gång- och cykelvägar, ledningar, planteringar och lekplatser, tillsammans med Brf Brandsoldaten och Brf Moltas, och en avseende garage tillsammans med Brf Brandsoldaten.

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har två överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 4 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st, under året har 2 st medlemmar tillkommit och 2 st har utträtt. Antal medlemmar vid årets slut var 62 st.

Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Värme (MWh)	345	262	240	232
El (kWh)	245 646	224 976	233 816	229 569

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 29 317 kr, varav reparationer 19 592 kr.

Verksamheten under året

Under året har Styrelsen i Brf Brandbilen ändrat öppettiderna för porttelefonen till dygnet runt för att öka tillgängligheten för räddningstjänst.

Soprummets rutiner har förtydligats på hemsidan www.brfbrandbilen.se och sopkärlen har blivit rengjorda. Rengöring av sopkärlen kommer från och med 2017 att ske med löpande intervaller på 6 månader.

Frågan kring högre och låsta grindar till innergården har diskuterats igen i samfälligheten och planeras att installeras inom kommande år (?)

Marken på innergården där det förekommit kala fläckar i gräsmattan har jämnats ut med hjälp av PEAB för att ge innergården ett estetiskt bättre utseende.

Privata grillar har tagits bort från innergården och kastats.

Brf Brandbilen har tillsammans med Brf Brandsoldaten beslutat att söka bidrag för installation av elplintar till elbilar i garaget hos Länsstyrelsen. Föreningarna planerar att installera elplintar under kommande år.

Trottoarkanten utanför garageporten har jämnats ut för att minska skaderisken för fordon som åker in och ut ur garaget.

En cykelinventering i cykelförråd och cykelställ har genomförts och en rensning av cyklar utan ägare har genomförts.

Den 6 december samlades medlemmarna för julfika och information från Styrelsen kring pågående ärenden i föreningen.

Besiktning och service av hissar har genomförts.

Fastighetsförsäkringen hos Länsförsäkringar har förlängts utan villkorsändringar.

Brf Moltas garageplatser som hyrs av Brf Brandbilen har sagts upp den 1 mars 2018 för att ge Brf Brandbilens medlemmar möjlighet att få tillgång till platser utan långa kötider.

Brf Brandbilens 5 års-besiktning genomfördes den 2 mars 2018.

Avgiftsändringar och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 507	2 571	2 499	2 557
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-647	-452	-464	-441
Balansomslutning (tkr)	156 003	156 996	158 146	159 783
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	80,4%	80,3%	80,0%	79,5%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	8 317	8 425	8 516	8 903
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kvm)	481	481	481	481

Verksamheten under kommande år

Under kommande år ska grindarna till gården bytas ut.

Elplintar skall installeras i garaget.

Byte av portkoder för post, tidningar etc. ska ske.

Ommålning av allmänna ytor kommer att genomföras vid behov.

Garageavtalen för medlemmar som hyr parkeringsplats ska ses över och uppdateras vid behov.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall årligen göras med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm boarea, vilket motsvarar 108 210 kr.

Föreningen har under året amorterat 389 804 kr (1,3 %) av föreningens ingående skuld 2017.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen på byggnaden.

Årets drifts-, personal- och räntekostnader samt amortering enligt plan har täckts in av debiterade avgifter och hyror för året.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	126 999 000	321 610	-740 996	-452 303
Disposition av 2016 års resultat		213 400	-665 703	452 303
Årets resultat				-647 074
<u>Belopp vid årets utgång</u>	<u>126 999 000</u>	<u>535 010</u>	<u>-1 406 699</u>	<u>-647 074</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	-1 406 699
Årets resultat	<u>-647 074</u>
	-2 053 773

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	213 400
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>-2 267 173</u>
	-2 053 773

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>Not</u>	<u>2016</u>	
	<u>2017</u>				
Årsavgifter	1 735 092			1 735 092	
Hysesintäkter	469 200	2 204 292	1	469 200	2 204 292
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Elintäkter	180 531			241 021	
Vattenintäkter	122 190			126 095	
Övriga intäkter	180	302 901		120	367 236
SUMMA INTÄKTER		<u>2 507 193</u>			<u>2 571 528</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-1 162 452		2	-1 023 269	
Administrationskostnader	-50 372			-48 671	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-29 660	-1 242 484	3	-29 660	-1 101 600
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-19 592			-14 737	
Planerat underhåll	-9 725	-29 317		-24 550	-39 287
Personalkostnader		-63 769	4		-49 939
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnad		-1 167 669	5		-1 167 669
RÖRELSERESULTAT		3 954			213 033
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	0			22	
Räntekostnader	-651 028	-651 028		-665 358	-665 336
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-647 074			-452 303
ÅRETS RESULTAT		<u>-647 074</u>			<u>-452 303</u>

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	<u>2017</u>	<u>Not</u>	<u>2016</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	109 754 324	5	110 921 993
Mark	45 000 000	154 754 324	45 000 000
			155 921 993
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Medlemsavgifter/hyror	0		0
Skattekonto	146		146
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	204 734	204 880	188 654
		6	188 800
Kassa och bank		1 043 729	884 918
SUMMA TILLGÅNGAR		156 002 933	156 995 711

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatsskapital	126 999 000		126 999 000
Yttre reparationsfond	535 010	127 534 010	321 610
			127 320 610
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat	-1 406 699		-740 996
Årets resultat	-647 074	-2 053 773	-452 303
			-1 193 299
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		29 608 056	29 997 860
		7, 8	
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	389 804		389 804
Leverantörsskulder	149 034		110 310
Egna skatteskulder	2 481		4 945
Utgående moms	3 456		3 456
Personalens källskatt	17 348		11 400
Sociala avgifter	11 475		11 939
Upplupna kostnader	106 785	9	86 901
Förskottsinsbetalda hyror/avg	234 257	914 640	251 785
			870 540
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		156 002 933	156 995 711

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.

Byggnaden skrivs av systematiskt över byggnadsdelarnas bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförsöks eventuellt restvärde och ersätts med den nya komponentens anskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 200 år.

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

Tak, fasad, balkong 40 år.

Övriga byggnadsdelar 12 - 25 år.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Hyresintäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hyrer garage	414 000	414 000
Hyrer garage moms	<u>55 200</u>	<u>55 200</u>
SUMMA	<u>469 200</u>	<u>469 200</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsskötsel	134 376	130 500
Fastighetsskötsel, innergård/garage	26 600	25 804
Fastighetsskötsel, extra	15 222	18 640
Städ	16 100	13 550
Hissar	25 102	19 263
Serviceavtal	35 043	21 738
El	293 682	253 430
Uppvärmning	309 659	233 709
Vatten	69 826	71 687
Sophämtning	47 191	43 282
Försäkringar	20 915	19 845
Telia Triple Play	102 496	102 489
Extern revisor	16 100	13 600
Förbrukningsinventarier	0	2 990
Övriga fastighetskostnader	<u>50 140</u>	<u>52 742</u>
SUMMA	<u>1 162 452</u>	<u>1 023 269</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Byggnaden har åsatts värdeår 2012 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år.
Fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Löner och arvoden

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	48 524	38 000
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	48 524	38 000
Sociala avgifter	<u>15 245</u>	<u>11 939</u>
SUMMA	63 769	49 939

NOT NR 5

Svartbäcken 54:3

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Taxeringsvärde:	79 566 000	79 566 000
Byggnadsvärde	57 966 000	57 966 000
Markvärde	<u>21 600 000</u>	<u>21 600 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>79 566 000</u>	<u>79 566 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	55 000 000	55 000 000
Lokaler	2 966 000	2 966 000

Bokfört värde:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Byggnad	114 425 000	114 425 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 503 007	-2 335 338
Årets avskrivningar	<u>-1 167 669</u>	<u>-1 167 669</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 670 676	-3 503 007
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN	<u>109 754 324</u>	<u>110 921 993</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>109 754 324</u>	<u>110 921 993</u>

NOT NR 6

Förutb. kostnader/uppl. intäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	22 445	18 874
Förskottsbetalda leverantörer	78 526	65 709
Upplupna intäkter el och vatten	<u>103 763</u>	<u>104 071</u>
SUMMA	<u>204 734</u>	<u>188 654</u>

NOT NR 7

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Länsförsäkringar	2019.09.30	1,75%	7 513 914
Länsförsäkringar	2021.12.30	2,04%	6 956 000
Stadshypotek	2021.01.30	1,73%	7 613 973
Stadshypotek	2018.01.30	3,05%	7 913 973
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>29 997 860</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-389 804
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>29 608 056</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2022.12.31			28 048 840

NOT NR 8

Ställda säkerheter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsinteckningar	32 426 000	32 426 000

NOT NR 9

Upplupna kostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Upplupna räntekostnader	62 183	62 505
Beräknat revisionsarvode	15 700	14 600
Vatten	5 413	7 285
Sophämtning	2 513	2 511
Upplupet styrelservode	12 000	0
Upplupna sociala avgifter	3 770	0
Övriga uppl. kostnader/ förutbet. intäkter	<u>5 206</u>	<u>0</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>106 785</u>	<u>86 901</u>

NOT NR 10

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Uppsala den 2018-05-04



Dag Söderberg



Kennet Jonsson



Sonia Shali



Sara Ekvall

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har lämnats den

Kirsi Jansson
K. Jansson Revision AB