

# Årsredovisning för Brf Brandbilen

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

## 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 Sveribacken 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  | 330        |
| 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

Christine Linder  
Jonny Westberg  
Fredrik Wezelius  
Sonia Shali  
Dag Söderberg  
Hashem Amini

Ordförande  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Suppleant

7

302

## Revisorer

Kirsi Jansson

K. Jansson Revision AB

## Valberedning

Lena Rosling Borg  
Berit Kollstedt

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls 2016-06-01. Extra föreningsstämma hölls 2016-05-22.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

## Avtal

Hissar, jouravtal  
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister  
Elnät och elleverantör  
Fastighetsskötsel  
Kabel-TV och bredband  
Vatten  
Försäkring

Kone AB  
Mediator Fastighetskonsult AB  
Vattenfall  
UBC Teknisk förvaltning  
Telia Triple Play  
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.

## Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har fyra överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 5 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st, under året har 7 st medlemmar tillkommit och 6 st har utträtt. Antal medlemmar vid årets slut var 62 st.

## Energiförbrukning, jämförelsetal

|             | 2016    | 2015    | 2014    |
|-------------|---------|---------|---------|
| Värme (MWh) | 262     | 240     | 232     |
| EI (kWh)    | 224 976 | 233 816 | 229 569 |

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 39 287 kr, varav reparationer 14 737 kr.

## Verksamheten under året

Under året har föreningens nya hemsida, [www.brfbrandbilen.se](http://www.brfbrandbilen.se), lanserats.

Bättringsmålning av allmänna ytor har genomförts.

2-års besiktning (markbesiktning) genomfördes den 12 oktober 2016.

Den 5 december samlades medlemmarna för glöggkväll och presentation av föreningens hemsida.

Energideklaration har genomförts och fastigheten har energiklass C. Energiklassen är från A-G, där A är

36

bäst.

En extra amortering med 300 000 kr har gjorts.

Förbättrade rutiner för städning av garage och soprum har införts och kapaciteten i soprum har förbättrats.

Filter till föreningens ventilationssystem har bytts ut.

Föreningens stadgar har uppdaterats för att möta de nya avskrivningsreglerna.

Belysningen i trapphus har setts över samt besiktning och service av hissar är genomförd.

Nya rutiner för felanmälan har införts, numera går felanmälan direkt till fastighetsförvaltaren.

Fastighetsförsäkringen hos Länsförsäkringar har förlängts utan villkorsändringar.

### Avgiftsändringar och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

### Ekonomi, jämförelsetal

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

### Verksamheten under kommande år

Under kommande år ska grindarna till gården lagas/bytas ut.

Injustering av värmen i lägenheterna samt kontroll av värmen i garaget ska genomföras.

Vattenskada på vägg i garaget ska följas upp och åtgärdas (eventuellt garanti).

Intrånget som skett i trapphus 1 och 3:s källarplan (obehörig nattgäst) följs upp och åtgärder ska vidtas för att det inte ska hända igen.

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

Ommålning av allmänna ytor kommer att genomföras 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 689 804 kr (2,2 %) av föreningens ingående skuld 2016.

### 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 tillsammans med föreslagen avsättning till yttre reparationsfond har täckts in av debiterade avgifter och hyror för året.

7

32

## Förändring av eget kapital

|                                  | Insatser och<br>upplåtelseavg. | Yttre repara-<br>tionsfond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång          | 126 999 000                    | 108 210                    | -63 177                | -464 419          |
| Disposition av 2015 års resultat |                                | 213 400                    | -677 819               | 464 419           |
| Årets resultat                   |                                |                            |                        | -452 303          |
| <u>Belopp vid årets utgång</u>   | <u>126 999 000</u>             | <u>321 610</u>             | <u>-740 996</u>        | <u>-452 303</u>   |

## Förslag till resultatdisposition:

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

Till årsmötet disposition står:

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat        | -740 996        |
| Årets resultat, underskott | <u>-452 303</u> |
|                            | -1 193 299      |

Styrelsen föreslår att:

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Till yttre reparationsfonden avsättes | 213 400           |
| Ur yttre reparationsfonden inlämnas   | 0                 |
| Till balanserat resultat överföres    | <u>-1 406 699</u> |
|                                       | -1 193 299        |

## RESULTATRÄKNING

| Nettoomsättning               | INTÄKTER  |                  | Not |           |                  |
|-------------------------------|-----------|------------------|-----|-----------|------------------|
|                               | 2016      |                  |     | 2015      |                  |
| Årsavgifter                   | 1 735 092 |                  |     | 1 735 092 |                  |
| Hysesintäkter                 | 469 200   | 2 204 292        | 1   | 468 750   | 2 203 842        |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b> |           |                  |     |           |                  |
| Elintäkter                    | 241 021   |                  |     | 165 076   |                  |
| Vattenintäkter                | 126 095   |                  |     | 130 330   |                  |
| Övriga intäkter               | 120       | 367 236          |     | 0         | 295 406          |
| <b>SUMMA INTÄKTER</b>         |           | <b>2 571 528</b> |     |           | <b>2 499 248</b> |

## RÖRELSENS KOSTNADER

|                                             |            |                 |   |          |                 |
|---------------------------------------------|------------|-----------------|---|----------|-----------------|
| <b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>  |            |                 |   |          |                 |
| Driftskostnader                             | -1 023 269 |                 | 2 | -920 000 |                 |
| Administrationskostnader                    | -48 671    |                 |   | -47 020  |                 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt            | -29 660    | -1 101 600      | 3 | 0        | -967 020        |
| <b>Reparation och underhållskostnader</b>   |            |                 |   |          |                 |
| Reparationer                                | -14 737    |                 |   | -42 339  |                 |
| Planerat underhåll                          | -24 550    | -39 287         |   | 0        | -42 339         |
| <b>Personalkostnader</b>                    |            | -49 939         | 4 |          | -39 997         |
| <b>Avskrivningar, materiella tillgångar</b> |            |                 |   |          |                 |
| Byggnad                                     |            | -1 167 669      | 5 |          | -1 167 669      |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                      |            | <b>213 033</b>  |   |          | <b>282 223</b>  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>     |            |                 |   |          |                 |
| Ränteintäkter                               | 22         |                 |   | 0        |                 |
| Räntekostnader                              | -665 358   | -665 336        |   | -746 642 | -746 642        |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>    |            | <b>-452 303</b> |   |          | <b>-464 419</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT, underskott</b>           |            | <b>-452 303</b> |   |          | <b>-464 419</b> |

3 2

## BALANSRÄKNING

|                                                | <u>TILLGÅNGAR</u>  |                |                    |
|------------------------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
|                                                | <u>2016</u>        | <u>Not</u>     | <u>2015</u>        |
| <b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b> |                    |                |                    |
| Byggnad                                        | 110 921 993        | 5              | 112 089 662        |
| Mark                                           | 45 000 000         | 155 921 993    | 45 000 000         |
|                                                |                    |                | 157 089 662        |
| <b><u>Omsättningstillgångar</u></b>            |                    |                |                    |
| <b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>          |                    |                |                    |
| Medlemsavgifter/hyror                          | 0                  |                | 90                 |
| Skattekonto                                    | 146                |                | 124                |
| Förutb. kostnader/uppl. intäkter               | 188 654            | 188 800 6      | 187 103            |
|                                                |                    |                | 187 317            |
| <b>Kassa och bank</b>                          |                    | <b>884 918</b> | <b>869 124</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>156 995 711</b> |                | <b>158 146 103</b> |

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

|                                       |                    |                 |                    |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| <b><u>Bundet eget kapital</u></b>     |                    |                 |                    |
| Insatsskapital                        | 126 999 000        |                 | 126 999 000        |
| Yttre reparationsfond                 | 321 610            | 127 320 610     | 108 210            |
|                                       |                    |                 | 127 107 210        |
| <b><u>Ansamlad förlust</u></b>        |                    |                 |                    |
| Balanserat resultat                   | -740 996           |                 | -63 177            |
| Årets resultat, underskott            | -452 303           | -1 193 299      | -464 419           |
|                                       |                    |                 | -527 596           |
| <b><u>Långfristiga skulder</u></b>    |                    |                 |                    |
| Skulder till kreditinstitut           |                    | 29 997 860 7, 8 | 30 727 848         |
| <b><u>Kortfristiga skulder</u></b>    |                    |                 |                    |
| Kortfristig skuld till kreditinst.    | 389 804            |                 | 349 620            |
| Leverantörsskulder                    | 110 310            |                 | 154 862            |
| Egna skatteskulder                    | 4 945              |                 | 0                  |
| Utgående moms                         | 3 456              |                 | 3 456              |
| Personalens källskatt                 | 11 400             |                 | 0                  |
| Sociala avgifter                      | 11 939             |                 | 0                  |
| Upplupna kostnader                    | 86 901             | 9               | 90 952             |
| Förskottsinsbetalda hyror/avg         | 251 785            | 870 540         | 239 751            |
|                                       |                    |                 | 838 641            |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b> | <b>156 995 711</b> |                 | <b>158 146 103</b> |

7

32

## **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**

#### **Hysesintäkter**

|                   | <b><u>2016</u></b> | <b><u>2015</u></b> |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| Hyror garage      | 414 000            | 419 300            |
| Hyror garage moms | <u>55 200</u>      | <u>49 450</u>      |
| SUMMA             | <u>469 200</u>     | <u>468 750</u>     |

h

3a

**NOT NR 2**

**Driftskostnader**

|                                     | <b>2016</b>      | <b>2015</b>    |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsskötsel                   | 130 500          | 130 500        |
| Fastighetsskötsel, innergård/garage | 25 804           | 0              |
| Fastighetsskötsel, extra            | 18 640           | 12 386         |
| Städ                                | 13 550           | 0              |
| Hissar                              | 19 263           | 14 750         |
| Serviceavtal                        | 21 738           | 23 395         |
| El                                  | 253 430          | 238 116        |
| Uppvärmning                         | 233 709          | 201 332        |
| Vatten                              | 71 687           | 70 001         |
| Sophämtning                         | 43 282           | 46 683         |
| Försäkringar                        | 19 845           | 19 620         |
| Telia Triple Play                   | 102 489          | 102 452        |
| Extern revisor                      | 13 600           | 14 000         |
| Förbrukningsinventarier             | 2 990            | 0              |
| Övriga fastighetskostnader          | <u>52 742</u>    | <u>46 765</u>  |
| SUMMA                               | <u>1 023 269</u> | <u>920 000</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**

|                                                    | <b>2016</b>   | <b>2015</b>  |
|----------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse | 38 000        | 31 606       |
| Löner och andra ersättningar till övriga anställda | <u>0</u>      | <u>0</u>     |
| SUMMA LÖNER OCH ARVODEN                            | 38 000        | 31 606       |
| Sociala avgifter                                   | <u>11 939</u> | <u>8 391</u> |
| SUMMA                                              | 49 939        | 39 997       |

**NOT NR 5**

**Svartbäcken 54:3**

|                      | <b>2016</b>       | <b>2015</b>        |
|----------------------|-------------------|--------------------|
| Taxeringsvärde:      | 79 566 000        | 108 000 000        |
| Byggnadsvärde        | 57 966 000        | 58 000 000         |
| Markvärde            | <u>21 600 000</u> | <u>50 000 000</u>  |
| SUMMA TAXERINGSVÄRDE | <u>79 566 000</u> | <u>108 000 000</u> |

4

39

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 55 000 000 | 58 000 000 |
| Lokaler  | 2 966 000  | 0          |

|                                     |                    |                    |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Bokfört värde:</b>               | <b>2016</b>        | <b>2015</b>        |
| <b>Byggnad</b>                      | 114 425 000        | 114 425 000        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -2 335 338         | -1 167 669         |
| Årets avskrivningar                 | -1 167 669         | -1 167 669         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 503 007         | -2 335 338         |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN</b> | <b>110 921 993</b> | <b>112 089 662</b> |
| <b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>          | <b>110 921 993</b> | <b>112 089 662</b> |

**NOT NR 6**

**Förutb. kostnader/uppl. intäkter**

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
|                                   | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
| Förutbetalda försäkringskostnader | 18 874         | 18 129         |
| Förskottsbetalda leverantörer     | 65 709         | 64 088         |
| Upplupna intäkter el och vatten   | 104 071        | 104 886        |
| <b>SUMMA</b>                      | <b>188 654</b> | <b>187 103</b> |

**NOT NR 7**

**Skulder kreditinstitut**

|                                                                     |                   |              |                   |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|
|                                                                     | <b>Räntejust.</b> | <b>Ränta</b> | <b>Skuld</b>      |
| Länsförsäkringar                                                    | 2019.09.30        | 1,75%        | 7 674 654         |
| Länsförsäkringar                                                    | 2021.12.30        | 2,04%        | 7 104 000         |
| Stadshypotek                                                        | 2021.01.30        | 1,73%        | 7 654 505         |
| Stadshypotek                                                        | 2018.01.30        | 3,05%        | 7 954 505         |
| <b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>                                          |                   |              | <b>30 387 664</b> |
| Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering             |                   |              | -389 804          |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>                               |                   |              | <b>29 997 860</b> |
| Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2021.12.31 |                   |              | 28 438 644        |

0,6%  
KB

**NOT NR 8**

**Ställda säkerheter**

|                        |             |             |
|------------------------|-------------|-------------|
|                        | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
| Fastighetsinteckningar | 32 426 000  | 32 426 000  |

**NOT NR 9**

**Upplupna kostnader**

|                                            |               |               |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                            | <b>2016</b>   | <b>2015</b>   |
| Upplupna räntekostnader                    | 62 505        | 75 952        |
| Beräknat revisionsarvode                   | 14 600        | 15 000        |
| Vatten                                     | 7 285         | 0             |
| Sophämtning                                | 2 511         | 0             |
| Övriga uppl. kostnader/ förutbet. intäkter | 0             | 0             |
| <b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>            | <b>86 901</b> | <b>90 952</b> |

7

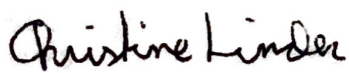
36

**NOT NR 10**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

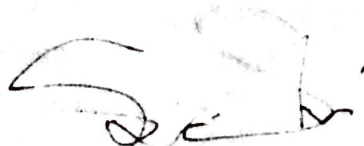
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala den

  
Christine Linder

  
Jonny Westberg

  
Fredrik Wezellus

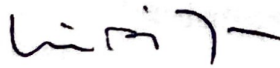
  
Sonia Shali

  
Dag Söderberg

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har lämnats den

21/4 2017

  
Kirsi Jansson  
K. Jansson Revision AB