

Årsredovisning

Brf Brandbilen

Org.nr 769621-9885

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

Förvaltningsberättelse 2015

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Brandbilen registrerades 2010-09-02. 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.
Föreningen har 34 parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Styrelsen 2015

Thomas Johansson	Ledamot
Alice Wallon	Ledamot
Christine Linder	Ledamot
Jonny Westberg	Ledamot
Conny Billborn	Ledamot
Lena Rosling Borg	Suppleant
Javier Chirinos	Suppleant

Revisorer

Kirsi Jansson	K. Jansson Revision AB
Maurice Bonnault	Revisorssuppleant

Valberedning

Maria Sjöström
Eva Paulsrud

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls 2015-06-03. Extra föreningsstämma hölls 2015-03-09.
Styrelsen har under året hållit 8 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 Tripple 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

Under året har fem överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 6 st).

Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Värme (MWh)	240	232
El (kWh)	233 816	229 569

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 42 339 kr, vilket avser reparationer.

Verksamheten under året

Under året har tvåårsbesiktning genomförts samt påföljande garantiarbeten har åtgärdats.

Ett av föreningens fyra lån har satts om.

Ommålning av allmänna ytor har genomförts.

Det har gjorts en genomgång av fastigheten angående städ, skötsel och bevakande av byggande i närheten.

Gemensamhetsanläggningen för gården har införskaffat en grill.

Avgiftsändringar och hyror

Årsavgiften har under 2015 varit oförändrad.

Ekonomi, jämförelsetal

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

Verksamheten under kommande år

Verksamheten med bildande av gemensamhetsanläggningar, dels för garaget, dels för innergården, är nu inne i sitt slutskede.

Ett av föreningens lån kommer att sättas om under 2016.

Föreningen utökar fraktionen plast/hårdplast genom att införskaffa ett större kärl.

En uppgradering till tätare filter till fastighetens ventilationssystem ska göras.

Samtliga av föreningens garageplatser är uthyrda och vi har en kort kö.

Omförhandlingar och upphandlingar av samtliga externa tjänster sker fortlöpande.

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 1 035 462 kr (3,2 %) 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 nedan föreslagen 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 föreningsstämman.

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	-63 177
Årets resultat, underskott	<u>-464 419</u>
	-527 596

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	213 400
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>-740 996</u>
	-527 596

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2015</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2014</u>	
Årsavgifter	1 735 092			1 735 092	
Hyresintäkter	468 750	2 203 842	1	534 460	2 269 552
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Elintäkter	165 076			166 592	
Vattenintäkter	130 330			120 476	
Övriga intäkter	0	295 406		0	287 068
SUMMA INTÄKTER		<u>2 499 248</u>			<u>2 556 620</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-920 000	2	-913 313	
Administrationskostnader	-47 020		-45 876	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	-967 020	3	0
				-959 189

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-42 339		-6 370	
Planerat underhåll	0	-42 339	-39 000	-45 370

Personalkostnader

-39 997	4	-47 515
---------	---	---------

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnad	-1 167 669	5	-1 167 669
---------	------------	---	------------

RÖRELSERESULTAT

282 223	336 877
---------	---------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	0		1	
Räntekostnader	-746 642	-746 642	-778 178	-778 177

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-464 419	-441 300
----------	----------

ÅRETS RESULTAT, underskott

<u>-464 419</u>	<u>-441 300</u>
-----------------	-----------------

BALANSRÄKNING

	<u>TILLGÅNGAR</u>		
	<u>2015</u>	<u>Not</u>	<u>2014</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	112 089 662	5	113 257 331
Mark	45 000 000	157 089 662	45 000 000
			158 257 331
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Medlemsavgifter/hyror	90		5 469
Skattekonto	124		3 427
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	187 103	187 317 6	186 156
			195 052
Kassa och bank		869 124	1 330 472
SUMMA TILLGÅNGAR		158 146 103	159 782 855

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatsskapital	126 999 000	7	126 999 000
Yttre reparationsfond	108 210	127 107 210	0
			126 999 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	-63 177		486 333
Årets resultat, underskott	-464 419	-527 596	-441 300
			45 033
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		30 727 848 8	31 920 706
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	349 620		192 224
Leverantörsskulder	154 862		223 883
Utgående moms	3 456		3 375
Personalens källskatt	0		9 425
Sociala avgifter	0		8 333
Upplupna kostnader	90 952	9	130 856
Förskottsinbetalda hyror/avg	239 751	838 641	250 020
			818 116
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		158 146 103	159 782 855
<u>Ställda panter</u>			
Fastighetsinteckningar		32 426 000	32 426 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor

NOT NR 1

Hyresintäkter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Hyror garage	419 300	491 250
Hyror garage moms	49 450	43 210
SUMMA	468 750	534 460

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fastighetsskötsel	130 500	129 625
Fastighetsskötsel, extra	12 386	6 521
Städ	0	2 250
Hissar	14 750	15 894
Serviceavtal	23 395	0
El	238 116	251 854
Uppvärmning	201 332	196 584
Vatten	70 001	73 257
Sophämtning	46 683	41 130
Försäkringar	19 620	27 744
Telia Tripple Play	102 452	102 379
Extern revisor	14 000	15 000
Övriga fastighetskostnader	46 765	51 075
SUMMA	920 000	913 313

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Byggnaden har åsatts värdeår 2012 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Löner och arvoden

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Styrelsen	31 606	37 942
Övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	31 606	37 942
Sociala avgifter	<u>8 391</u>	<u>9 573</u>
SUMMA	39 997	47 515

NOT NR 5

Svartbäcken 54:3

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Taxeringsvärde:	108 000 000	108 000 000
Byggnadsvärde	58 000 000	58 000 000
Markvärde	<u>50 000 000</u>	<u>50 000 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>108 000 000</u>	<u>108 000 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	108 000 000	108 000 000
----------	-------------	-------------

Bokfört värde:	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Byggnad	114 425 000	114 425 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 167 669	0
Årets avskrivningar	<u>-1 167 669</u>	<u>-1 167 669</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 335 338	-1 167 669
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN	<u>112 089 662</u>	<u>113 257 331</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	112 089 662	113 257 331

Byggnaden skrivs av med i genomsnitt ca 1 % per år enligt linjär avskrivningsplan.

NOT NR 6

Förutb. kostnader/uppl. intäkter

	2015	2014
Förutbetalda försäkringskostnader	18 129	17 972
Förskottsbetalda leverantörer	64 088	24 991
Upplupna intäkter el och vatten	104 886	103 008
Övrigt	0	40 185
SUMMA	187 103	186 156

NOT NR 7

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	126 999 000	0	486 333	-441 300
Disposition av 2014 års resultat		108 210	-549 510	441 300
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				-464 419
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	126 999 000	108 210	-63 177	-464 419

NOT NR 8

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Länsförsäkringar	2019.09.30	1,75%	7 835 394
Länsförsäkringar	2021.12.30	2,04%	7 252 000
Stadshypotek	2016.01.30	2,65%	7 995 037
Stadshypotek	2018.01.30	3,05%	7 995 037
SUMMA FASTIGHETSLÅN			31 077 468
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-349 620
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			30 727 848
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2020.12.31			29 329 368

NOT NR 9

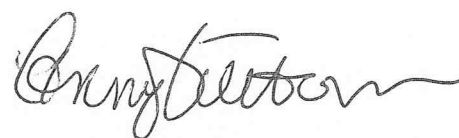
Upplupna kostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Upplupna räntekostnader	75 952	102 622
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Vatten	0	7 084
Sophämtning	0	2 847
Övriga uppl. kostnader/ förutbet. intäkter	<u>0</u>	<u>3 303</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>90 952</u>	<u>130 856</u>

Uppsala den 20 Mars 2016


Thomas Johansson


Alice Wallon


Conny Billborn


Christine Linder


Jonny Westberg

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har lämnats den 13 april 2016


Kirsi Jansson
K. Jansson Revision AB