

Årsredovisning för

Brf Stigberget

717600-6273

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stigberget, 717600-6273 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Byggnaderna ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Eriksberg 14:1. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Vidare har föreningen ett kollektivt bostadsrättstillägg med Länsförsäkringar.

Föreningens byggnader utgörs av tre st. sjuvåningshus med 97 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt en med hyresrätt. Husen har sju våningar med lägenheter, dessutom finns en bottenvåning och en vindsvåning. Lägenhetsföråd finns både på bottenvåningen och på vinden. På bottenvåningen finns 2 st. cykelförråd (som vid behov ska fungera som skyddsrum), 3 st. barnvagnsförråd, 3 st. hobbyrum, samt en tvättstuga. I byggnaderna finns också 10 st. garage som hyrs ut. Dessutom finns 49 st. parkeringsplatser, med eluttag och motorvärmare. som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2013) uppgår till 6 272 kvm, varav 6 272 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

14 st 1 rum och kök
28 st 2 rum och kök
42 st 3 rum och kök
14 st 4 rum och kök

Föreningen har också ett sophus på tomten som är 36,6 kvm stort. I detta sophus finns 15 st kärl för att sortera hushållsavfallet i, 9 st olika fraktioner.

Fastighetens tekniska status

Det avsätts minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till föreningens yttre underhåll, i enlighet med föreningens stadgar. Avsättningen kan vara högre om föreningens underhållsplan så anger.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1959.

Renoveringar

1973 Fasadbeklädnad med eternitskivor
1976 Fjärrvärme installeras istället för uppvärmning med olja
1988 Fönsterbyte till 3-glasfönster
1991/92 Badrumsrenovering med nytt kakel.
Stambyte för varm- och kallvatten med nya stryp- och avstängningsventiler.
Nya vattenlås och golvbrunnar. Dock ej byte av avloppsstammar
då konsult ej ansåg detta nödvändigt.
1996/97 Takomläggning
1997/98 Ommålning av entréer och trapphus
Skyddsrummen åtgärdades enligt gällande bestämmelser

- 1998/99 Kontroll av husgrunder och dränering
- 1999/00 Balkongrenovering
- 2001/02 Upprustning av utemiljön med asfaltering, nyplantering samt bygge av sophus
Samtliga parkeringsplatser utrustades med motorvärmare
- 2002/03 Genomgång av hissarna med bl.a. byte till frekvensstyrning
samt alarmtelefon i hisskorgarna.
Brandvarnare med 10-årsbatteri inmonterades i samtliga lägenheter.
- 2004/05 Radonmätning i 30 % av föreningens lägenheter samt källarutrymmen.
Ombyggnad av fjärrvärmecentral.
Målning av tvättstugor
- 2007/08 Målningsarbeten källare + trädgårdsmöbler
PCB-inventering. Inga fynd av PCB i fastigheterna
Renovering fläktar + ventilationsschakt
Byte kulvertar för värme varm- och kallvatten mellan husen.
90 nya styr- och avstängnings- ventiler för värme och cirkulation.
- 2008/09 Översyn och fastsättning av fasadplattor
- 2009/10 Renovering av avloppssystemet genom rensning och
beläggning av insidan av rören med glasarmerad polyester.
Byte av vattenservisledning från anslutningen till kommunens
ledning nära sophuset till vattenmätaren i Hus 5.
Byte av värmeväxlare för tappvarmvatten i undercentralen.
Revision av brandskyddet. Bl.a. nya 10-årsbatterier inmonterades i
samtliga brandvarnare samt komplettering med nya brandvarnare.
- 2011 Tilläggsisolering av de delar av vinden som saknar förråd
Byte av bakdörrar till bottenvåningen i Hus 3-7
Tilläggsisolering av dåligt isolerade källarväggar i Hus 5, styrelselokal och arkiv.
Byte av 1 st. tvättmaskin i tvättstuga 2
Hisslinor i Hus 5 utbytta
- 2012 Byte av stuprör
Kontroll av övre raderna av fasadplattor och vid behov fastsättning.
Anläggning av markrännor framför entrén på hus 3
för att avleda regn- och smältvatten.
Smörjning och justering av lägenhetsfönster.
Byte av en tvättmaskin i tvättstuga 3.
Installation av bredband
- 2013 Byte av belysning till rörelsestyrda lysdiodlampor i trapphus,
källargångar samt utanför tvättstugor
Slipning av golv i entreer.
- 2014 Byte till säkerhetsdörrar samt nytt låssystem.
Byte av torkaggregat i torkrum 1.
Installation av roddmaskin i trivselrummet.
Ny lekstuga uppsatt.
- 2015 Balkongmålning under våren / sommaren.
Målning av fastighetens fönster utomhus på bottenvåningen och målning av sophuset.
Montering av självreglerande ventiler på radiatorstammarna.
Nya termostater på alla radiatorer (värmeelement).
Byte av avgasare (anordning för borttagning av luft i radiatorvattnet)
i undercentralen samt montering av magnetfilter.
Byte av avloppsledningar mellan fastigheten och kommunens stamledning.
Byte av dagvatten- och dräneringsbrunnarna vid hus 3 och hus 5.
Breddning samt hårdgörning av brandvägar enligt kammarrättens beslut.
Montering av staket utanför hus 3.
Uppställning av rutschkana i trädgården.
Montering av insprängningsskydd kring gungställningen.
Byte av den elektriska kallmangeln i tvättstugan.
Montering av takhattar på avluftningsrören till avloppssystemet.
Montering av vakuumventiler i några kök, badrum och gästtoaletter som åtgärd mot dålig lukt från avlopp

Fastighetsförvaltning

Under året ansvarade Upplands Boservice för fastighetsförvaltningen. Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB. Vicevärd har varit Lars-Erik Sjölander.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2010-02-02.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1961-11-25.

Nyhets- / Informationsbrev

Skriftlig information anslås i entréerna samt vid behov delas ut via brevlådeinkastet till samtliga boenden. Föreningen har även egen hemsida: www.brfstigberget.se

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2015-04-23) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björn Olofsson	Ledamot
Marcus Forsberg	Ledamot
David Gustafsson	Ledamot
Mattias Spångare	Ledamot
Ann-Katrin Johansson	Ledamot
Lars-Erik Sjölander	Suppleant
Kerstin Hemmingsson	Suppleant
Alma Hodzic	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av styrelsens ledamöter, minst två i förening.

- Styrelsen har under året hållit 20 stycken protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter

Niklas Feiff, auktoriserad revisor, Feiff Revision & Redovisning

Kaj Hansen, föreningens revisor

Mats Eriksson, suppleant till föreningens revisor

Suppleant till auktoriserad revisor är annan yrkesrevisor på samma revisionsföretag.

Valberedning

Anita Sjölander (sammankallande)

Anders Bergdahl

Solveig Johansson

Föreningens ekonomi

Föreningens goda ekonomi har gjort det möjligt att under en längre tid direktavskriva allt underhåll av investeringskaraktär. Resultaträkningen visar ett underskott med 1429 tkr på grund av årets åtgärder. Delar av detta underskott kan täckas med medel ur underhållsfonden. Föreningen har inga låneskulder vilket framgår av balansräkningen.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015.

En mindre höjning av hyresavgifterna för p-platser och garage har genomförts.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 243 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2016.

Viktigt som är budgeterat för 2016:

- Spolning av avloppssystemet.
- Målning av golven i tvättstugan och installation av ny torktumlare i tvätttrum 3.
- Installation av datorstyrd värmeregulator i undercentralen.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

- Balkongmålning under våren/sommaren. Målning av fastighetens fönster utomhus på bottenvåningen och målning av sophuset.
- Montering av självreglerande ventiler på radiatorstammarna.
- Nya termostater på alla radiatorer (värmeelement)
- Byte av avgasare (anordning för borttagning av luft i radiatorvattnet) i undercentralen samt montering av magnetitfilter.
- Byte av avloppsledningar mellan fastigheten och kommunens stamledning.
- Byte av dagvatten- och dräneringsbrunnarna vid hus 3 och hus 5.
- Breddning samt hårdgörning av brandvägar enligt kammarrättens beslut.
- Montering av staket utanför hus 3
- Ny hemsida, www.brf.stigberget.se
- Montering av utjämningskärl i undercentralen
- Uppställning av rutschkana i trädgården.
- Montering av insprängningsskydd kring gungställningen.
- Byte av den elektriska kallmangeln i tvättstugan.
- Montering av takhattar på avluftningsrören till avloppssystemet.
- Montering av vakuumventiler i några kök, badrum och gästtoaletter som åtgärd mot dålig lukt från avloppet.
- Medlemskapet i branschföreningen Bostadsrätterna avslutat.
- Trädgården återställd efter bytet av avloppsservisen.
- Viss nyplantering i trädgården.
- Höjning av hyresavgifterna för p-platser och garage från och med januari 2016.

Medlemsinformation

	2015-12-31	2014-12-31
Vid räkenskapsårets början	118	118
Tillkommande medlemmar	12	5
Avgående medlemmar	-14	-5
Summa	116	118

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 11 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	3 334	3 332	3 051	3 324
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 429	-788	356	460
Soliditet, %	86	91	92	92
Kassalikviditet, %	343	555	639	539
Underhållsfond, tkr	1 045	2 110	1 911	1 731
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	500	500	500	500
Taxeringsvärde, tkr	66 600	66 600	66 600	60 000

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	6 030 454
årets resultat	-1 428 582
Totalt	4 601 872
 Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	-1 044 618
reserveras till fond för yttre underhåll	199 800
i ny räkning överförs	5 446 690
Totalt	4 601 872

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 334 497	3 332 103
Övriga rörelseintäkter		34 911	167
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 369 408	3 332 270
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-4 149 347	-3 443 908
Övriga externa kostnader		-149 217	-224 452
Personalkostnader	4	-134 377	-103 923
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-372 452	-385 500
Summa rörelsekostnad		-4 805 393	-4 157 783
Rörelseresultat		-1 435 985	-825 513
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 403	37 810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-51
Summa finansiella poster		7 403	37 759
Resultat efter finansiella poster		-1 428 582	-787 754
Resultat före skatt		-1 428 582	-787 754
Årets resultat		-1 428 582	-787 754

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	3 606 255	3 974 857
Inventarier, verktyg och installationer	6	15 400	19 250
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 621 655	3 994 107
Summa anläggningstillgångar		3 621 655	3 994 107
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 720	20
Övriga fordringar		19 929	22 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 217	88 311
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		104 866	110 617
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 162 457	4 002 260
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 162 457	4 002 260
Summa omsättningstillgångar		3 267 323	4 112 877
SUMMA TILLGÅNGAR		6 888 978	8 106 984

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		290 422	290 422
Fond för yttre underhåll		1 044 619	2 110 319
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 335 041	2 400 741
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 030 454	5 752 507
Årets resultat		-1 428 582	-787 754
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 601 872	4 964 753
Summa eget kapital		5 936 913	7 365 494
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		436 856	189 852
Övriga skulder		1 407	1 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		513 802	550 231
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		952 065	741 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 888 978	8 106 984

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckning	12 121 950	12 121 950
Summa ställda säkerheter	12 121 950	12 121 950

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	33
Inventarier	5-10

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Hyror	75 600	75 768
Garage och p-platser	118 654	114 000
Årsavgifter	3 138 983	3 138 984
Kravavgift	1 260	2 100
Reparationsavgift	-	1 251
Summa	3 334 497	3 332 103

Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Fastighetsskötsel	356 316	346 553
Städ	4 438	14 924
Sotning	-	55 113
Hissbesiktning	2 663	2 663
Övriga fastighetskostnader	109 756	73 835
Reparationer	285 900	276 006
Gårdsrenovering	485 500	32 153
Reparation hissar	56 070	47 465
Reparation byggnad	1 519 988	1 265 500
Serviceavtal	1 730	1 984
EI	106 086	114 733

Fjärrvärme	788 521	784 652
Vatten	129 668	125 240
Sophämtning	78 529	82 019
Fastighetsförsäkring	56 384	55 921
Bredband	45 984	45 881
Fastighetsskatt	121 814	119 266
Summa	4 149 347	3 443 908

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	118 700	94 300
Totala löner och ersättningar	118 700	94 300
Sociala avgifter enligt lag och avtal	15 677	9 623
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	134 377	103 923

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	17 224 452	17 224 452
	17 224 452	17 224 452
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-13 249 595	-12 880 995
- Årets avskrivning enligt plan	-368 603	-368 600
	-13 618 198	-13 249 595
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	3 606 254	3 974 857

<i>Taxeringsvärde</i>	2015-12-31	2014-12-31
<i>Eriksberg 14:1</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde mark:	20 600 000	20 600 000
	66 600 000	66 600 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	66 600 000	66 600 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	204 419	204 419
Utgående anskaffningsvärde	204 419	204 419
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-185 169	-168 269
- Årets avskrivning enligt plan	-3 850	-16 900
Utgående avskrivningar enligt plan	-189 019	-185 169
Utgående redovisat värde	15 400	19 250

Not 7 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	290 422	-	2 110 319	5 752 507	-787 754	7 365 495
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			199 800			199 800
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 265 500			-1 265 500
Balanseras i ny räkning				277 947	787 754	1 065 701
Årets resultat					-1 428 582	-1 428 582
Belopp vid årets utgång	290 422	-	1 044 619	6 030 454	-1 428 582	5 936 914

Underskrifter

2016-04-06



Björn Olofsson



Mattias Spångare



David Gustafsson



Ann-Katrin Johansson



Marcus Forsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-04



Niklas Feiff
Feiff Revision & Redovisning
Auktoriserad revisor



Kaj Hansen
Föreningens revisor

Likviditetsanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-1 435 984	-825 513
Erhållna räntor	7 403	37 810
Erlagda räntor	-	-51
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	372 452	385 500
	<u>-1 056 129</u>	<u>-402 254</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 056 129	-402 254
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	5 751	-18 191
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	210 576	41 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-839 802	-379 155
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-839 802	-379 155
Likvida medel vid årets början	4 002 259	4 381 415
Likvida medel vid årets slut	3 162 457	4 002 260