

# Årsredovisning

för

## Brf Ejdern

716401-2309

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Ejdern, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 oktober 2014.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus med totalt 81 bostadsrätter samt 1 gemensamhetslokal. Den totala boytan är 5 950 kvm. Föreningen disponerar 14 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
33 st	2 rum och kök
29 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningen har också tecknat bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1315 kr per lägenhet och år.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 84 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 48 000 000 kr och markvärde 36 000 000 kr. Värdeår är 1979.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2018-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med UBC teknisk förvaltning.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen Tomas Hansson anställd som vicevärd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 548 kr/kvm boyta per år.

Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift inför 2018.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgar med 0,3% av taxeringsvärdet per år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 9 maj 2017 haft följande sammansättning:

Inger Söderberg	ordförande
Tommy Sahlström	vice ordförande, ekonomiansvarig, parkeringsansvarig
Karin Sahlström	faktura- och avtalsansvarig
Eva Wennman	webbansvarig
Folke Reutfors	uthyrningsansvarig

#### Suppleanter:

Kristina Stenson	sekreterare, nycklar
Anders Metzén	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

#### Revisorer

Niklas Feiff	Revisor
Inga Astorsdotter Larsson	Revisorssuppleant

#### Valberedning

Stefan Larsson	sammankallande
Ulla-Carin Blom	
Marianne Åkerman	

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har följt den åtgärdsplan som reviderades 2016 av Riksbyggen.

Renoveringen av gården har slutbesiktats - ett antal besikningsanmärkningar åtgärdades under sommarhalvåret.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, har utförts under hösten. Kontrollen utförs vart tredje år.

I båda tvättstugorna har belysningen bytts till LED.

Under året har ett nytt ventilationsaggregat installerats på Skolgatan 18. Aggregatet förbättrar förstås ventilationen i lägenheten på bottenvåningen och i uthyrningsrummen, men viktigast av allt är att brandskyddet, nu efter diverse omläggningar och isolering av ventilationskanaler, uppfyller gällande regler för ventilationsbrandskydd. I samband med detta renoverades det enda aggregat, som betjänar samlingslokalen, och inte utbyttes i samband med den stora ventilationsrenoveringen.

I samarbete med Bolander & Co har vi tagit in offerter rörande föreningens fastighetsförsäkring. Efter utvärdering tecknade vi återigen Trygg-Hansa inklusive tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Nyteckning gäller från 1 januari 2018,

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	3 420 036	3 263 460
Hyror och övriga intäkter	300 515	606 172
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-3 430 020	-6 109 533
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	<b>290 531</b>	<b>-2 239 901</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	450 259	-47 309
Årets amorteringar	-563 628	-563 628
Nya lån	0	2 000 000
Förändring likvida medel	177 165	-850 838
Likvida medel vid årets början	2 390 057	3 240 895
Likvida medel vid årets slut	2 567 222	2 390 057

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 95 (95) medlemmar. Under året har 8 (18) medlemmar tillträtt samt 8 (15) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 överlåtelse.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	3 721	3 869	3 631	3 538
Resultat efter finansiella poster	-353	-2 882	413	476
Soliditet (%)	34,5	35,0	47,4	45,0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

**Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	3 384 340	712 327	5 790 782	-2 883 521	<b>7 003 928</b>
Disposition av föregående års resultat:		252 000	-2 192 194	1 940 194	<b>0</b>
		-943 327		943 327	<b>0</b>
Årets resultat				-353 089	<b>-353 089</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 384 340</b>	<b>21 000</b>	<b>3 598 588</b>	<b>-353 089</b>	<b>6 650 839</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 598 589
årets förlust	-353 089
	<b>3 245 500</b>

disponeras så att	
avsätts till fond för yttre underhåll	252 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-273 000
i ny räkning överföres	3 266 500
	<b>3 245 500</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 720 550	3 869 338
Övriga rörelseintäkter		-6	3
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 720 544</b>	<b>3 869 341</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 039 316	-5 575 720
Övriga externa kostnader	4	-110 788	-201 598
Personalkostnader	5	-122 793	-124 257
Avskrivningar	6, 7	-643 620	-643 620
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 916 517</b>	<b>-6 545 195</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-195 973</b>	<b>-2 675 854</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 123	-207 958
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-157 116</b>	<b>-207 667</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-353 089</b>	<b>-2 883 521</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-353 089</b>	<b>-2 883 521</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	16 453 096	17 092 668
Inventarier, verktyg och installationer	7	4 066	8 114
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 457 162</b>	<b>17 100 782</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 457 162</b>	<b>17 100 782</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 711	270 952
Övriga fordringar	8	2 571 749	2 397 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	243 122	236 747
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 819 582</b>	<b>2 905 616</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		141	141
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>141</b>	<b>141</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		25 872	26 622
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>25 872</b>	<b>26 622</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 845 595</b>	<b>2 932 379</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 302 757</b>	<b>20 033 161</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 384 340	3 384 340
Fond för yttre underhåll		21 000	712 327
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 405 340</b>	<b>4 096 667</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 598 589	5 790 782
Årets resultat		-353 089	-2 883 521
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 245 500</b>	<b>2 907 261</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 650 840</b>	<b>7 003 928</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	11 104 975	11 668 603
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 104 975</b>	<b>11 668 603</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	563 628	563 628
Leverantörsskulder		512 344	414 618
Skatteskulder		101	0
Övriga skulder		17 708	17 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	453 161	364 564
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 546 942</b>	<b>1 360 630</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 302 757</b>	<b>20 033 161</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	37 år
Förbättringsarbeten	20-40 år
Inventarier	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	3 420 036	3 263 460
Hyror lokaler	101 148	101 148
P-plats och garage	106 600	123 200
Hysesintäkter, övriga objekt	6 720	6 720
Avgift andrahandsupplåtelse	94 667	88 658
Övriga fakturerade kostnader	-8 621	286 152
	<b>3 720 550</b>	<b>3 869 338</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	134 586	140 393
Städkostnader	85 633	84 389
Snöröjning/sandning	1 469	32 719
Serviceavtal	13 450	29 371
Hisskostnader	23 916	23 107
Reparationer	83 877	123 829
Hissreparationer	17 150	25 387
Trädgård och utemiljö	7 687	19 099
Planerat underhåll	1 178 928	3 674 248
Fastighetsel	173 281	155 959
Uppvärmning	623 942	640 381
Vatten och avlopp	144 970	154 858
Avfallshantering	88 716	72 997
Försäkringskostnader	81 638	72 891
Självrisker	22 100	0
Kabel-tv	131 322	70 643
Hyra parkering	108 000	133 500
Fastigetsavgift	106 515	102 708
Förbrukningsinventarier	0	2 288
Förbrukningsmaterial	8 873	13 275
Övrigt	3 263	3 678
	<b>3 039 316</b>	<b>5 575 720</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto	5 064	5 064
Föreningsgemensamma kostnader	3 109	2 842
Revisionsarvode	11 875	10 000
Ekonomisk förvaltning	75 876	77 563
Bankkostnader	750	0
Konsultarvoden	0	75 000
Underhållsplan	0	8 750
Övriga poster	14 114	22 378
	<b>110 788</b>	<b>201 597</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	55 000	47 000
Övriga arvoden	5 750	13 700
Fora-avgift	1 007	2 295
Lön vicevärd	36 000	36 000
Sociala avgifter	25 036	25 262
	<b>122 793</b>	<b>124 257</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	24 693 174	24 693 174
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 693 174</b>	<b>24 693 174</b>
Ingående avskrivningar	-11 630 056	-10 990 484
Årets avskrivningar	-639 572	-639 572
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 269 628</b>	<b>-11 630 056</b>
Redovisat värde mark	4 029 550	4 029 550
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>4 029 550</b>	<b>4 029 550</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 453 096</b>	<b>17 092 668</b>
Taxeringsvärden byggnader	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärden mark	36 000 000	36 000 000
	<b>84 000 000</b>	<b>84 000 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	452 762	452 762
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>452 762</b>	<b>452 762</b>
Ingående avskrivningar	-444 648	-440 600
Årets avskrivningar	-4 048	-4 048
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-448 696</b>	<b>-444 648</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 066</b>	<b>8 114</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	29 657	15 370
Skattefordran	0	19 111
Avräkningskonto förvaltare	2 541 351	2 363 436
Övriga fordringar	742	0
	<b>2 571 750</b>	<b>2 397 917</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Kabel-TV och Bredband	32 971	32 828
Förutbetald försäkring	82 353	81 638
Parkering	27 000	27 000
Medlemsavgifter	6 770	6 770
Vatten och avfall	5 122	30 901
Ekonomisk förvaltning	20 391	20 235
Teknisk förvaltning	38 125	37 375
Serviceavtal	781	0
Avfall	29 609	0
	<b>243 122</b>	<b>236 747</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	1,14	2020-06-28	2 699 470	3 263 098
SEB	1,05	2019-07-28	2 000 000	2 000 000
SEB	1,10	2019-09-28	2 000 000	2 000 000
SEB	0,53	2019-09-28	2 842 100	2 842 100
SEB	1,49	2018-09-28	2 127 033	2 127 033
Kortfristig del			-563 628	-563 628
			<b>11 104 975</b>	<b>11 668 603</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

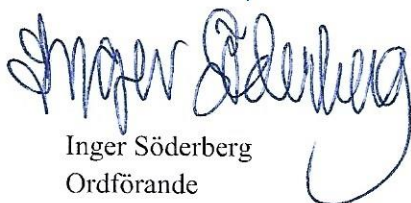
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	1 881	3 587
Fastighetsel	17 518	14 907
Fjärrvärme	82 357	83 179
Reparationer	6 769	24 279
Förutbetalda avgifter och hyror	344 636	238 609
	<b>453 161</b>	<b>364 561</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	22 888 000	22 888 000
	<b>22 888 000</b>	<b>22 888 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Uppsala den 3/5-2018

  
Inger Söderberg  
Ordförande

  
Tommy Sahlström


  
Karin Sahlström

  
Eva Wennman

  
Folke Reutlors

Min revisionsberättelse har lämnats

4/5-2018

  
Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor