

Årsredovisning 2017

för
Brf Mjölaren

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Kortfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

Årsredovisning för
Brf Mjölaren
716401-4131
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mjölaren, 716401-4131 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

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 fastighet

Fastigheten ligger i Uppsala kommun och har beteckningarna Kungsängen 1:27 och 19:6. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

På fastigheten finns två st. bostadshus innehållande 18 st. lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt en lokal som upplåts med hyresrätt. Under 2007 bildades fyra st. nya lägenheter. Dessa ligger i anslutning till fyra befintliga lägenheter och är enligt avtalen hopkopplade med dessa. Ytorna i de fyra nya lägenheterna består av entré/hall och trapphus. Enligt avtalen slås den befintliga och tillhörande nybildade lägenheten samman vid kommande överlåtelse, vilket hitintills skett för en av lägenheterna (2008). Under 2007 gjordes en ommätning av ytorna.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1 526 kvm, 1 406 kvm utgör boarea och 120 kvm utgör lokalarea.

Lägenhetsfördelning:

- 4 st. 1 rum och kök
- 6 st. 2 rum och kök
- 2 st. 2 rum och kök + tillhörande lägenhet
- 3 st. 3 rum och kök
- 1 st. 3 rum och kök + tillhörande lägenhet
- 2 st. 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med belopp som anges i underhållsplan.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1929 och 1930.

Renoveringar

- 2007 Nybildning av lägenheter pga. översyn av lägenhetsytor. Stadgeändring så att lägenhetsytan styr avgift.
- 2010 Fasadförbättringar
- 2011 Kanttakpannor på Kungsängsgatan 51 har bytt ut mot takplåt
- 2012 Dränering och isolering Kungsängsgatan 55. Nya takkupor för Siktargatan 7.
- 2013 Fasadmålning av Kungsgatan 55 (Gråbo)
- 2015 Dränering och grundisolering Siktargatan 7.
- 2016 Termostater har bytts ut/installerats på samtliga radiatorer. Genomgång och kalibrering av fjärrvärmearläggningen och systemet har kalibrerats.
Stora gårdshuset och sophuset har målats.

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-11-14

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med minst 1 och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-05-02) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mats Svensson	Ledamot	Ordförande
Mats Jönsson	Ledamot	
Jonas Lundahl	Ledamot	
Birgitta Bertilsson	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 6 st. protokollförda sammanträden.

Revisor
José Vargas

Valberedning
Maria Boholm
Fabien Marmet

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Årsavgifterna höjdes med 5 % fr. o. m. 1/7 2017.

Fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år
Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018. Budgeten visar på ett resultat på 124 800 kronor varav minst 4 487 kronor skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	26	26
Tillkommande medlemmar	6	-
Avgående medlemmar	-6	-
Summa	26	26

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.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 033	1 008	1 008	1 009
Resultat efter finansiella poster, tkr	178	-90	-41	9
Soliditet, %	37	35	35	35
Kassalikviditet, %	383	290	273	208
Underhållsfond, tkr	173	168	209	199
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 949	3 022	3 096	3 169
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	683	666	666	666
Genomsnittlig skuldränta, %	2,07	1,88	2,00	2,90
Taxeringsvärde, tkr	19 607	19 607	17 371	17 371

Definitioner av nyckeltal framgår av Redovisningsprinciper.

Förändringar i 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	1 605 217	684 348	168 241	4 240	-90 455	2 371 591
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			4 487			4 487
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-94 942	90 455	-4 487
Årets resultat					178 115	178 116
Belopp vid årets utgång	1 605 217	684 348	172 728	-90 702	178 115	2 549 707

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-90 701
årets resultat	178 115
Totalt	87 414
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	87 414
Totalt	87 414

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 033 464	1 007 640
Övriga rörelseintäkter		780	780
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 034 244	1 008 420
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-485 302	-721 367
Övriga externa kostnader		-37 389	-48 809
Personalkostnader	4	-1 998	-2 997
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-245 239	-245 239
Summa rörelsekostnad		-769 928	-1 018 412
Rörelseresultat		264 316	-9 992
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		501	287
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 702	-80 750
Summa finansiella poster		-86 201	-80 463
Resultat efter finansiella poster		178 115	-90 455
Resultat före skatt		178 115	-90 455
Årets resultat		178 115	-90 455

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	5 767 843	6 002 584
Inventarier, verktyg och installationer	6	12 496	22 994
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 780 339</u>	<u>6 025 578</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 780 339</u>	<u>6 025 578</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 915	1 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 703	77 674
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>90 618</u>	<u>78 731</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 007 835	671 935
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>1 007 835</u>	<u>671 935</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 098 453</u>	<u>750 666</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 878 792</u>	<u>6 776 244</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 289 565	2 289 565
Fond för yttre underhåll		172 728	168 241
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 462 293	2 457 806
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-90 701	4 240
Årets resultat		178 115	-90 455
<i>Summa fritt eget kapital</i>		87 414	-86 215
Summa eget kapital		2 549 707	2 371 591
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 042 484	4 145 940
<i>Summa långfristiga skulder</i>		4 042 484	4 145 940
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		103 456	103 456
Leverantörsskulder		53 892	38 285
Skatteskulder		8 189	4 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		121 064	112 036
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		286 601	258 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 878 792	6 776 244

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	264 316	-9 992
Erhållna räntor	501	287
Erlagda räntor	-86 702	-80 750
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	245 239	245 239
	<u>423 354</u>	<u>154 784</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	423 354	154 784
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-11 888	-1 245
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	27 889	4 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten	439 355	158 119
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-103 456	-103 456
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-103 456	-103 456
Årets kassaflöde	335 899	54 663
Likvida medel vid årets början	671 936	617 273
Likvida medel vid årets slut	1 007 835	671 936

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

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>	År
Byggnader	166
Stamreovering	37
Fastighetsförbättringar	20
Dränering	40
Fasadmålning	10

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyror	48 000	48 000
Förråd	2 400	-
Årsavgifter	960 384	936 960
Kabel-Tv	22 680	22 680
Summa	1 033 464	1 007 640

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Snöröjning	3 606	6 884
Övriga fastighetskostnader	22 461	5 914
Reparationer	1 558	15 789
Reparation byggnad	-	226 625
El	41 586	38 745
Fjärrvärme	231 888	239 742
Vatten	43 003	44 147
Sophämtning	25 178	30 235
Fastighetsförsäkring	67 347	65 953
Kabel-Tv	20 034	19 540
Fastighetsskatt	28 641	27 793
Summa	485 302	721 367

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	1 998	2 997
Totala löner och ersättningar	1 998	2 997
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-	-
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	1 998	2 997

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	9 177 448	9 177 448
	<u>9 177 448</u>	<u>9 177 448</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-3 174 864	-2 940 123
- Årets avskrivning enligt plan	-234 741	-234 741
	<u>-3 409 605</u>	<u>-3 174 864</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	5 767 843	6 002 584

Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Kungsängen 1:27 & Kungsängen 19:6</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	10 896 000	10 896 000
Taxeringsvärde mark:	8 711 000	8 711 000
	<u>19 607 000</u>	<u>19 607 000</u>
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	19 110 000	19 110 000
Lokaler:	497 000	497 000
	<u>19 607 000</u>	<u>19 607 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	193 230	193 230
Utgående anskaffningsvärde	<u>193 230</u>	<u>193 230</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-170 236	-159 738
- Årets avskrivning enligt plan	-10 498	-10 498
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-180 734</u>	<u>-170 236</u>
Utgående redovisat värde	12 496	22 994

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enligt låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Nordea 12483	1,89	Rörligt	40 000	1 500 000	1 540 000
Nordea 79885	1,89	Rörligt	28 000	1 015 000	1 043 000
Nordea 27951	1,89	2018-12-27	35 456	1 630 940	1 666 396
Totalt			103 456	4 145 940	4 249 396

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	5 858 000	5 858 000
Summa ställda säkerheter	5 858 000	5 858 000

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Underskrifter

Uppsala 2018 - 01 - 24



Mats Svensson
Ordförande



Mats Jönsson
Ledamot



Jonas Lundahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03 - 27



José Vargas
Föreningens revisor