

Årsredovisning för
Brf Smulgubben

769602-0515

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

1-4
5
6-7
8-11
12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Smulgubben, 769602-0515 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

Fastigheterna bebyggdes 1991 och består av 3 flerbostadshus med 57 lägenheter samt 3 radhus och 6 parhus med sammanlagt 24 lägenheter. Fastighetens värdeår är 1991. Fastighetsbeteckning, Berthåga 32:1 i Uppsala Kommun.

Fastigheten är försäkrad via Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8512 kvadratmeter, varav 8035 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 477 kvadratmeter utgör lokalyta. Föreningen upplåter 81 lägenheter med bostadsrätt och 29 garage med hyresrätt.

Gemensamhetsanläggning
Föreningslokal

Lägenhetsfördelning:

1	1 rum och kök
14	2 rum och kök
28	3 rum och kök
37	4 rum och kök
1	5 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av taxeringsvärdet.

Fastighetsförvaltning

Föreningens fastighetsskötsel har utförts av Holktis AB samt städ av Mälardalens entreprenadstöd AB som under året blev helägt dotterbolag till Inspira AB. Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

Tidigare viktiga händelser historiskt

2014

- Entreprenör för sanering av klotter har antagits.
- Avloppsledningar har spolats i de tre punkthusen.

2013

- Radhusens fasader har renoverats och ommålats.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har gjorts i de tre punkthusen.
- En ny och mera användbar underhållsplan har framtagits.
- Yttre avloppsanslutningar till husen 253 och 255 har kontrollerats och åtgärdats
- Ny entreprenör för städning i de tre trapphusen har antagits.



2012

- Ett besvärligt stopp i yttre avlopp från hus 251 har åtgärdats.
- Montering av skydd/hinder mot duvor och kajor på de tre punkthusen.

2011

- De tre punkthusens tak har byggts om från takpannor till plåt, nytt undertak och tilläggsisolering.
- Fortsatt finjustering av förbättrat värme- och återvinningssystem. Ett datasystem för styrning av energisystem har färdigställts under året men med vissa inkörningsproblem.
- Varje lägenhet har försetts med låstubb där lägenhetsinnehavaren kan lägga nyckel till lägenheten utan att själv vara hemma.

2010

- Investering i ett förbättrat värme- och återvinningssystem där återvinningsluften från de tre punkthusen kan producera varmvatten via värmepumpar som i sin tur innebär avsevärt lägre fjärrvärmekostnader.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1999-10-21.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2012-10-18.

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.

Under året har två andrahandsuthyrningar beviljats.

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 Visma Services AB.

Avtal

Internetleverantör, Com Hem

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av 3-7 ledamöter med 1-3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-06 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kjell Folke Lundin	Ordförande
Ingrid Linnea Mellin	Vice ordförande
Lena Maria Cecilia Göök	Sekreterare
Mahmoud Mashouri	Ledamot
Kjell Olof Olofsson	Ledamot
Leif Pettersson	Ledamot
Martin Amft	Suppleant
Astrid Taylor	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening, samt av den eller de som styrelsen utsett.

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Revisor

Marianne Fredriksson Stohr, PWC

Valberedning
Caroline Mahdavi
Anahid Gharaption

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015.

Fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 243 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 2016. Budgeten visar på ett resultat på 1031 300 kronor varav minst 204 200 kronor skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

- Ombyggnad/renovering av hissar i husen 251, 253 och 255 har genomförts.
- Renovering/ommalning av föreningslokal är klar.
- Rengöring och översyn av ventilationssystem i radhusen genomförd.
- Behandling mot mossa på radhustaken har utförts.

Medlemsinformation

	2015-12-31	2014-12-31
Vid räkenskapsårets början	108	108
Tillkommande medlemmar	14	4
Avgående medlemmar	-12	-4
Summa	110	108

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 sex överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	6 287	6 263	6 257	6 259
Resultat efter finansiella poster, tkr	469	841	829	389
Soliditet, %	10	9	7	6
Kassalikviditet, %	159	133	106	130
Underhållsfond, tkr	2 470	1 794	1 590	1 413
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 981	7 113	7 280	7 151
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	748	748	748	748
Genomsnittlig skuldränta, %	2,62	2,80	3,10	3,90
Taxeringsvärde, tkr	68 077	68 077	68 077	59 116

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	2 350 209
årets resultat	<u>469 391</u>
Totalt	2 819 600
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	-858 750
reserveras till fond för yttre underhåll	676 000
i ny räkning överförs	<u>3 002 350</u>
Totalt	2 819 600

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	6 287 293	6 263 270
Övriga rörelseintäkter		-50	3 031
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		6 287 243	6 266 301
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 080 982	-2 561 449
Övriga externa kostnader		-177 233	-172 639
Personalkostnader	4	-96 554	-83 769
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar ^{5,6}		-981 034	-981 034
Summa rörelsekostnad		-4 335 803	-3 798 891
Rörelseresultat		1 951 440	2 467 410
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		176	234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 482 225	-1 626 392
Summa finansiella poster		-1 482 049	-1 626 158
Resultat efter finansiella poster		469 391	841 252
Resultat före skatt		469 391	841 252
Årets resultat		469 391	841 252

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	60 700 862	61 681 896
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>60 700 862</u>	<u>61 681 896</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseorganisationer	7	3 500	3 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>60 704 362</u>	<u>61 685 396</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 879	300
Övriga fordringar		19 102	21 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		182 975	171 628
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>206 956</u>	<u>192 960</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 268 792	2 184 459
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>2 268 792</u>	<u>2 184 459</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 475 748</u>	<u>2 377 419</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>63 180 110</u>	<u>64 062 815</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 134	72 134
Upplåtelseavgift		679 332	679 332
Fond för yttre underhåll		2 470 367	1 794 367
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 221 833	2 545 833
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 350 209	2 184 958
Årets resultat		469 391	841 252
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 819 600	3 026 210
Summa eget kapital		6 041 433	5 572 043
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		55 584 797	56 701 283
<i>Summa långfristiga skulder</i>		55 584 797	56 701 283
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		510 928	454 584
Leverantörsskulder		20 806	311 965
Övriga skulder		14 081	4 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 008 065	1 018 140
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 553 880	1 789 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 180 110	64 062 815

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckning	87 590 000	87 590 000
Summa ställda säkerheter	87 590 000	87 590 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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>	År
Byggnader	91
Fastighetsförbättringar	10
Omläggning tak	25
Målning fasad och fönster	10
Byte fasad	40

Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hyror	37 278	37 237
Garage och p-platser	235 661	210 900
Årsavgifter	6 013 332	6 013 632
Kravavgift	1 020	1 500
Öresutjämning	2	1
Summa	6 287 293	6 263 270

Not 3 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	142 500	151 250
Snöröjning	6 344	-
Städ	49 583	58 618
Hissbesiktning	5 852	7 983
Övriga fastighetskostnader	13 960	12 551
Reparationer	201 461	582 265
Reparation hissar	873 119	35 056
El	401 809	406 134

Fjärrvärme	658 989	612 215
Vatten	276 778	274 881
Sophämtning	104 106	98 794
Fastighetsförsäkring	123 907	106 559
Bredband	5 502	1 424
Kabel-Tv	105 620	104 372
Fastighetsskatt	111 452	109 347
Summa	3 080 982	2 561 449

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:	76 617	65 444
Löner	9 000	10 950
Totala löner och ersättningar	85 617	76 394
Sociala avgifter enligt lag och avtal	10 937	7 375
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	96 554	83 769

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	69 858 878	69 858 878
	69 858 878	69 858 878
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-8 176 982	-7 195 948
- Årets avskrivning enligt plan	-981 034	-981 034
	-9 158 016	-8 176 982
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	60 700 862	61 681 896

Taxeringsvärde	2015-12-31	2014-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	52 483 000	52 483 000
Taxeringsvärde mark:	15 594 000	15 594 000
	68 077 000	68 077 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	67 000 000	67 000 000
Lokaler:	1 077 000	1 077 000
	68 077 000	68 077 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	106 596	106 596
Utgående anskaffningsvärde	106 596	106 596
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-106 596	-106 596
Utgående avskrivningar enligt plan	-106 596	-106 596
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2015-12-31	2014-12-31
Insats SBC	3 500	3 500
Redovisat värde vid årets slut	3 500	3 500

Not 8 Eget kapital

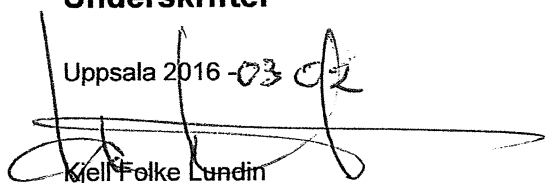
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	72 134	679 332	1 794 367	2 184 958	841 252	5 572 042
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			676 000			676 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				165 251	-841 252	-676 000
Årets resultat					469 391	469 391
Belopp vid årets utgång	72 134	679 332	2 470 367	2 350 209	469 391	6 041 433

Not 9 Långfristiga skulder

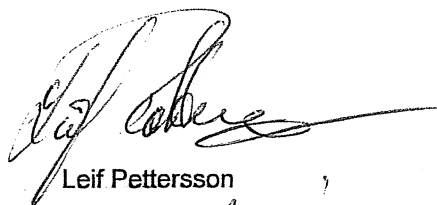
	Ränta% 2015-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2016 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Stadshypotek	3,01	2017-01-30	153 424	14 920 584	15 074 008
Stadshypotek	3,11	2017-12-30	61 000	11 849 250	11 910 250
Stadshypotek	2,87	2019-04-30	136 304	13 425 896	13 562 200
Stadshypotek	1,67	2020-03-01	160 200	15 899 995	16 040 684
Stadshypotek					568 725
Totalt			510 928	56 095 725	57 155 867
Avgår kortfristig del				-510 928	-454 584
				55 584 797	56 701 283

Underskrifter

Uppsala 2016-03-02



Kjell Folke Lundin



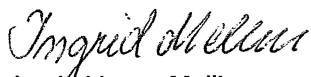
Leif Pettersson



Lena Maria Cecilia Gök



Mahmoud Mashouri

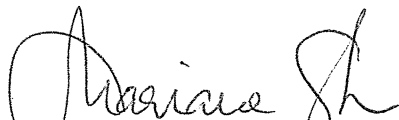


Ingrid Linnea Mellin



Kjell Olof Olofsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-03-15



Marianne Fredriksson Stöhr
Auktoriserad 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	1 951 440	2 467 410
Erhållna räntor	176	234
Erlagda räntor	-1 482 225	-1 626 392
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	981 034	981 034
	<u>1 450 425</u>	<u>1 822 286</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 450 425	1 822 286
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-13 995	-29 449
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-291 955	284 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 144 475	2 077 073
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 060 142	-1 342 799
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 060 142	-1 342 799
Årets kassaflöde	84 333	734 274
Likvida medel vid årets början	2 184 459	1 450 185
Likvida medel vid årets slut	2 268 792	2 184 459

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Smulgubben,
org. nr 769602-0515

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smulgubben för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smulgubben för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

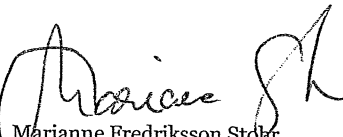
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2016-03-15



Marianne Fredriksson Stohr
Auktoriserad revisor