

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nedre Hörnet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2055.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 1989-03-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Carina Bergström	Ledamot
Ruben Roberto Bongiovanni	Ledamot
Karl Andreas Georg Hamfelt	Ledamot
Ann-Christine Sigvardsson	Ledamot

Malin Linnea Holm	Suppleant
Beth Ragnhild Maria Wold Troell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sara Andersson	Ordinarie Extern	Deloitte
----------------	------------------	----------

Valberedning

Kerstin Ganeva	Sammanställande
Carmen Negrete	
Annika Norlinder	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2016-03-15. Extra stämma med anledning av hyreslägenheterna och handlingsplan för dessa.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fjärdingen 3:7	1987	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1886 och består av 2 flerbostadshus.

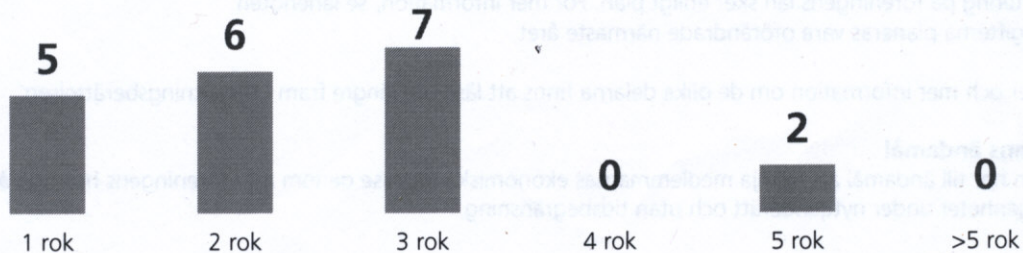
Värdeåret är 1981.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 452 m², varav 1 417 m² utgör lägenhetsyta och 35 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2055.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

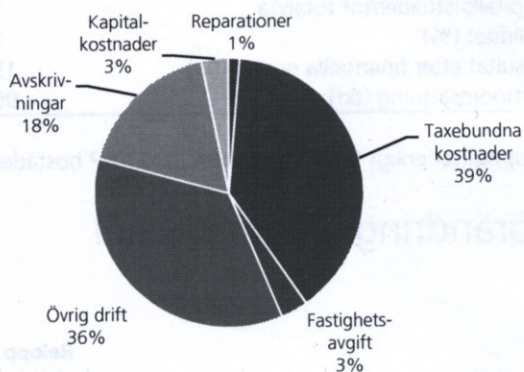
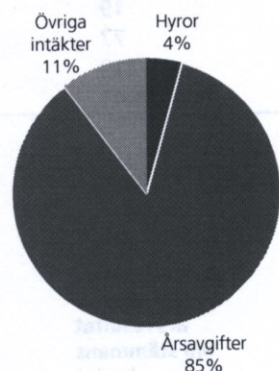
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	589 291	256 700
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 012 268	1 046 232
Finansiella intäkter	177	192
Minskning kortfristiga fordringar	0	182 843
Ökning av långfristiga skulder	0	457 293
Ökning av kortfristiga skulder	0	47 703
	1 012 445	1 734 263
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	678 673	1 374 888
Finansiella kostnader	27 009	26 784
Ökning av kortfristiga fordringar	50 916	0
Minskning av långfristiga skulder	53 943	0
Minskning av kortfristiga skulder	55 664	0
	866 205	1 401 672
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	735 531	589 291
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	146 240	332 591

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signature/initials

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Högsta domstolen har meddelat att den ej beviljas prövningstillstånd i den hyrestvist som förelegat med den tidigare hyresgästen Björn Rudholm som har avhysts från de två hyreslägenheter han förhyrde. Med anledning av att Uppsala tingsrätts dom vunnit laga kraft har föreningen påbörjat en process med att göra om hyresrätterna till bostadsrätter och sälja dessa. En extra föreningsstämma hölls den 15 mars 2016 där stämman uppdrog till styrelsen att analysera utfallet vid försäljning av sammanslagen lägenhet, av två separata lägenheter respektive försäljning av den stora lägenheten och uthyrning av den mindre. Styrelsen har tagit in offerter på erforderliga ombyggnadsåtgärder av lägenheterna och avser att kalla till en extra föreningsstämma under vårvintern och lägga fram förslag till medlemmarna att ta ställning till.

Styrelsen har beslutat att inte ta ut något arvode för 2015.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 3 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	640	636	641	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	324	1 628	1 597	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 032	1 073	734	0
Elkostnad/m ² totalyta	19	17	18	0
Värmekostnad/m ² totalyta	151	111	125	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	27	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	18	19	0
Soliditet (%)	70	67	77	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	158	-507	219	0
Nettoomsättning (tkr)	908	1 038	1 041	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 417 m² bostäder och 35 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 921 143	0	0	3 921 143
Fond för yttre underhåll	48 450	24 450	0	24 000
S:a bundet eget kapital	3 969 593	24 450	0	3 945 143
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-584 590	-24 450	-507 197	-52 943
Årets resultat	157 814	157 814	507 197	-507 197
S:a ansamlad förlust	-426 776	133 364	0	-560 140
S:a eget kapital	3 542 817	157 814	0	3 385 003

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	157 814
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-560 140
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-24 450
summa balanserat resultat	-426 776

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-426 776
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	907 632	1 038 357
Övriga rörelseintäkter	Not 3	104 636	7 875
Summa rörelseintäkter		1 012 268	1 046 232
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-440 199	-766 952
Övriga externa kostnader	Not 5	-270 974	-575 436
Personalkostnader	Not 6	32 500	-32 500
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-148 949	-151 949
Summa rörelsekostnader		-827 622	-1 526 838
RÖRELSERESULTAT		184 646	-480 605
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		177	192
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 009	-26 784
Summa finansiella poster		-26 832	-26 592
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		157 814	-507 197
ÅRETS RESULTAT		157 814	-507 197

cf

ALX

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	4 268 338	4 417 287
Maskiner och inventarier	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	4 268 338	4 417 287
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 268 338	4 417 287
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	20	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	804 364	607 228
Summa kortfristiga fordringar	804 384	607 228
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	804 384	607 228
SUMMA TILLGÅNGAR	5 072 722	5 024 515

AC

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 921 143	3 921 143
Fond för yttre underhåll	Not 11	48 450	24 000
Summa bundet eget kapital		3 969 593	3 945 143
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-584 590	-52 943
Årets resultat		157 814	-507 197
Summa fritt eget kapital		-426 776	-560 140
SUMMA EGET KAPITAL		3 542 817	3 385 003
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 335 270	1 407 401
Summa långfristiga skulder		1 335 270	1 407 401
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	57 010	38 822
Leverantörsskulder		73 060	92 527
Skatteskulder		42	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	64 523	100 762
Summa kortfristiga skulder		194 635	232 111
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 072 722	5 024 515

SN

ALY

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	50 år	50 år
Inventarier	Fullt avskriven	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	863 779	857 104
Hyror bostäder	0	135 600
Hyror lokaler	33 660	33 660
Hyror förråd	10 200	12 000
Öresutjämning	-7	-7
	907 632	1 038 357

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	104 636	0
Övriga intäkter	0	7 875
	104 636	7 875

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 163	12 285
	Snöröjning/sandning	12 707	45 539
	Gemensamma utrymmen	0	210
	Gård	0	1 214
	Serviceavtal	2 021	2 021
	Förbrukningsmateriel	68	0
		16 959	61 269
	Reparationer		
	Lås	418	1 374
	VVS	0	1 808
	Värmeanläggning/undercentral	0	13 656
	Elinstallationer	0	361
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 939	0
	Tak	0	44 965
	Skador/klotter/skadegörelse	3 765	96 536
	Vattenskada	0	70 526
		12 122	229 226
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	0	100 000
		0	100 000
	Taxebundna kostnader		
	El	28 042	23 977
	Värme	219 635	161 245
	Vatten	27 528	25 672
	Sophämtning/renhållning	53 367	33 410
	Grovsopor	4 914	22 386
		333 486	266 690
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 366	57 468
	Kabel-TV	20 636	25 179
		50 002	82 647
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 630	27 120
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	440 199	766 952

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 532	0
	Juridiska åtgärder	96 156	94 097
	Hysesförluster	0	149 824
	Övriga förluster	0	138 000
	Revisionsarvode extern revisor	4 925	6 000
	Föreningskostnader	7 167	6 936
	Styrelseomkostnader	4 512	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	4 150
	Förvaltningsarvode	143 482	137 834
	Administration	5 412	4 595
	Konsultarvode	7 788	34 000
		270 974	575 436

Handwritten signature

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Anställda och personalkostnader

Följande ersättningar har utgått

	2016	2015
Styrelse och internrevisor	-25 000	25 000
Sociala kostnader	-7 500	7 500
	-32 500	32 500

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2016	2015
Byggnad	148 949	148 949
Inventarier	0	3 000
	148 949	151 949

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början 8 152 463 8 152 463

Utgående anskaffningsvärde 8 152 463 8 152 463

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början -3 735 176 -3 586 227

Årets avskrivningar enligt plan -148 949 -148 949

Utgående avskrivning enligt plan -3 884 126 -3 735 176

Planenligt restvärde vid årets slut

I restvärdet vid årets slut ingår mark med 705 000 705 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad 12 948 000 13 155 000

Taxeringsvärde mark 8 879 000 7 071 000

21 827 000 20 226 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder 21 600 000 20 000 000

Lokaler 227 000 226 000

21 827 000 20 226 000

gn

ABX

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	125 833	125 833
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	125 833	125 833
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-125 833	-122 833
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-125 833	-125 833
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	17 583	17 469
	Skattefordran	0	468
	Klientmedel hos SBC	735 531	589 291
	Ersättning vattenskada	51 250	0
		804 364	607 228

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	24 000	0
	Reservering enligt stadgar	24 450	24 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	48 450	24 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	SBAB	1,710 %	917 480	954 623	Rörligt
	Handelsbanken	1,390 %	474 800	491 600	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		1 392 280	1 446 223	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-57 010	-38 822	
			1 335 270	1 407 401	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 107 230 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

6 440 500

6 440 500

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Extra föreningsstämma har hållits den 21 mars 2017 på vilken stämman beslutade att de tidigare hyresrättslägenheterna skall säljas som två bostadsrätter. Föreningen har påbörjat anpassningen av lägenheterna. Arbetena beräknas vara färdigställda under maj månad varefter försäljning planeras.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

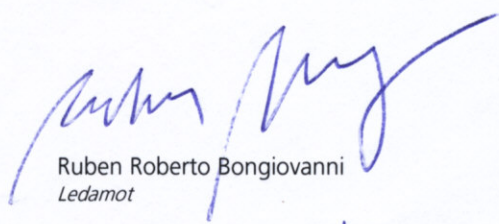
Arvoden	0	25 000
Sociala avgifter	0	7 500
Förutbetalda avgifter och hyror	64 523	68 262
	64 523	100 762

Styrelsens underskrifter

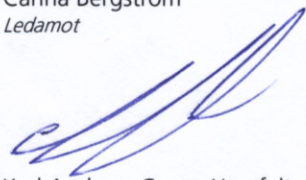
UPPSALA den 8 / 5 2017



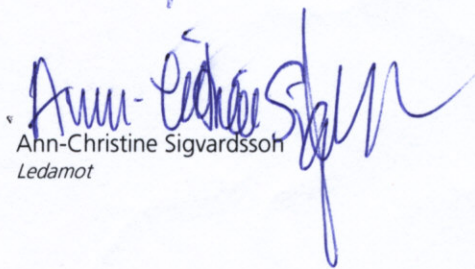
Carina Bergström
Ledamot



Ruben Roberto Bongiovanni
Ledamot

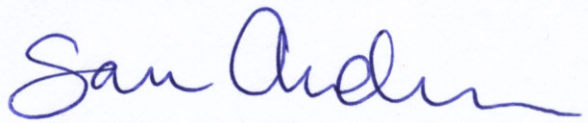


Karl Andreas Georg Hamfelt
Ledamot



Ann-Christine Sigvardsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 - 2017



Sara Andersson
Extern revisor

Deloitte AB