

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nedre Hörnet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

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

Ann-Christine Sigvardsson	Ledamot
Hans Svensson	Ledamot
Maria Wold Troell	Ledamot

Malin Holm	Suppleant
Adam Trowald	Suppleant

Revisor

Deloitte AB	Ordinarie Extern
-------------	------------------

Valberedning

Ruben Bongiovanni
Kerstin Ganeva

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KHW", "AKX", and "MWT".

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fjärdingen 3:7	1987	Uppsala

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

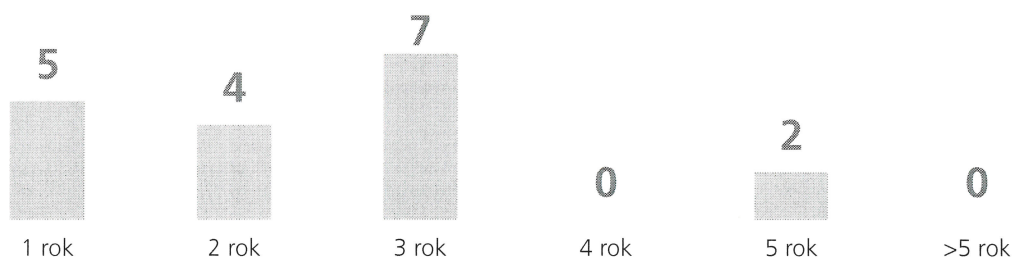
Fastigheten bebyggdes 1886 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1981.

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 bostadsrättslägenheter, 2 lägenheter med hyresrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

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

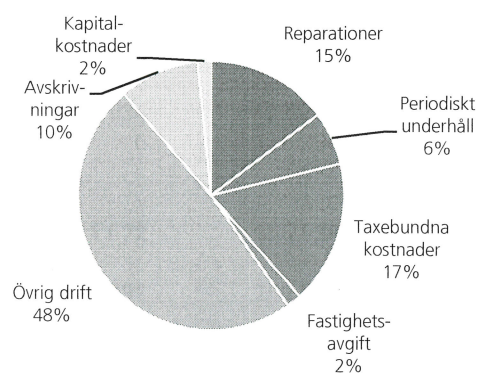
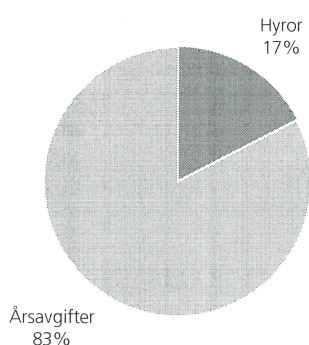
Handwritten notes:
NWT
KSN
AGG →

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	256 700	71 270
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 046 232	1 041 549
Finansiella intäkter	192	409
Minskning kortfristiga fordringar	182 843	0
Medlemsinsatser	0	0
Ökning av långfristiga skulder	457 293	0
Ökning av kortfristiga skulder	47 703	0
	1 734 263	1 041 958
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 374 888	643 534
Finansiella kostnader	26 784	27 788
Ökning av kortfristiga fordringar	0	126 398
Minskning av långfristiga skulder		31 688
Minskning av kortfristiga skulder		27 120
	1 401 672	856 528
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	589 291	256 700
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	332 591	185 430

*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 1 243 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har förverkat de två hyresrättslägenheterna på grund av att hyresgästen inte erlade hyran. Tvisten har avgjorts i Uppsala tingsrätt och hyresgästen har förpliktats avflytta. Avhysningen har verkställts. Svea hovrätt har ej beviljat prövningstillstånd men Uppsala tingsrätts dom har i nuläget ännu inte vunnit laga kraft. Föreningen har för avsikt att upplåta hyresrätterna med bostadsrätt och sälja dessa. Styrelsens bedömning är att hyresgästen saknar förmåga att reglera sina skulder. Styrelsens bedömning är att Högsta domstolen inte kommer bevilja prövningstillstånd om målet skulle överklagas dit.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Hyresrättslägenheter: 2 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26 st
Tillkommande medlemmar: 1 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	636	641	0	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 628	1 597	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 073	734	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	17	18	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	111	125	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	27	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	18	19	0	0
Soliditet (%)	67	77	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-507	219	0	0
Nettoomsättning (tkr)	1 038	1 041	0	0

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-507 197
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-28 943
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-24 000
summa balanserat resultat	-560 140

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-560 140
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 038 357	1 041 173
Övriga rörelseintäkter	Not 2	7 875	381
Summa rörelseintäkter		1 046 232	1 041 554
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-766 952	-425 180
Övriga externa kostnader	Not 4	-575 436	-218 354
Personalkostnader	Not 5	-32 500	0
Avskrivningar	Not 6	-151 949	-151 949
Summa rörelsekostnader		-1 526 838	-795 483
RÖRELSERESULTAT		-480 605	246 070
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		192	409
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 784	-27 788
Summa finansiella poster		-26 592	-27 379
ÅRETS RESULTAT		-507 197	218 691

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	4 417 287	4 566 236
Maskiner och inventarier	Not 8	0	3 000
Summa materiella anläggningstillgångar		4 417 287	4 569 236
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 417 287	4 569 236
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	149 824
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	607 228	18 974
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	0	31 982
Summa kortfristiga fordringar		607 228	200 780
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	234 425
SBC klientmedel i SHB		0	22 275
Summa kassa och bank		0	256 700
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		607 228	457 480
SUMMA TILLGÅNGAR		5 024 515	5 026 716

HW
ASW
PPT →

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 921 143	3 921 143
Fond för yttre underhåll	Not 12	24 000	0
Summa bundet eget kapital		3 945 143	3 921 143
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-52 943	-247 634
Årets resultat		-507 197	218 691
Summa fritt eget kapital		-560 140	-28 943
SUMMA EGET KAPITAL		3 385 003	3 892 200
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 407 401	957 242
Summa långfristiga skulder		1 407 401	957 242
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	38 822	31 688
Leverantörsskulder		92 527	59 674
Övriga skulder		0	2 500
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	100 762	83 412
Summa kortfristiga skulder		232 111	177 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 024 515	5 026 716
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	6 440 500	6 440 500
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	12 285	0
	Snöröjning/sandning	45 539	18 412
	Gemensamma utrymmen	210	0
	Gård	1 214	0
	Serviceavtal	2 021	0
	Förbrukningsmateriel	0	5 706
		61 269	24 118
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	1 049
	Gemensamma utrymmen	0	29 160
	Tvättstuga	0	3 910
	Lås	1 374	0
	Installationer	0	4 876
	VVS	1 808	-1
	Värmeanläggning/undercentral	13 656	0
	Elinstallationer	361	0
	Huskropp utvändigt	0	519
	Tak	44 965	0
	Mark/gård/utemiljö	0	1 805
	Skador/klotter/skadegörelse	96 536	1 811
	Vattenskada	70 526	0
		229 226	43 130
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	100 000	0
		100 000	0
	Taxebundna kostnader		
	El	23 977	25 474
	Värme	161 245	181 855
	Vatten	25 672	38 536
	Sophämtning/renhållning	33 410	36 945
	Grovsopor	22 386	0
		266 690	282 810
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 468	28 707
	Kabel-TV	25 179	19 816
		82 647	48 523
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 120	26 600
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	766 952	425 180

MWT
KSN
RST
A

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	0	3 675
	Medlemsinformation	0	971
	Juridiska Åtgärder	94 097	0
	Hysesförluster	149 824	0
	Övriga förluster	138 000	0
	Revisionsarvode extern revisor	6 000	4 750
	Föreningskostnader	6 936	0
	Styrelseomkostnader	0	219
	Fritids- och trivselkostnader	4 150	0
	Förvaltningsarvode	137 834	125 720
	Administration	4 595	2 820
	Konsultarvode	34 000	80 199
		575 436	218 354

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	0
	Sociala kostnader	7 500	0
		32 500	0

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	148 949	148 949
	Inventarier	3 000	3 000
		151 949	151 949

MWT
HSV
AOK

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 152 463	0
	Nyanskaffningar	0	8 152 463
	Utgående anskaffningsvärde	8 152 463	8 152 463
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 586 227	-3 437 278
	Årets avskrivningar enligt plan	-148 949	-148 949
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 735 176	-148 949
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 417 287	4 566 236
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	705 000	705 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 155 000	13 155 000
	Taxeringsvärde mark	7 071 000	7 071 000
		20 226 000	20 226 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	20 000 000	20 000 000
	Lokaler	226 000	226 000
		20 226 000	20 226 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	125 833	125 833
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	125 833	125 833
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-122 833	-119 833
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 000	-3 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-125 833	-122 833
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	-3 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	17 469	14 854
	Skattefordran	468	988
	Klientmedel hos SBC	589 291	0
	Fordringar	0	3 132
		607 228	18 974

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the word "not" and other illegible scribbles.

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2015-12-31	2014-12-31
Försäkring		0	26 969
Kabel-tv-avgift		0	5 013
		0	31 982

Not 11 EGET KAPITAL		Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut		
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 921 143	0	0	3 921 143
Fond för yttre underhåll	24 000	24 000	0	0
S:a bundet eget kapital	3 945 143	24 000	0	3 921 143
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-52 943	-24 000	218 691	-247 634
Årets resultat	-507 197	-507 197	-218 691	218 691
S:a ansamlad förlust	-560 140	-531 197	0	-28 943
S:a eget kapital	3 385 003	-507 197	0	3 892 200

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början		0	0
Reservering enligt stadgar		24 000	0
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
Vid årets slut		24 000	0

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag	
SBAB	2,340 %	954 623	988 930	2016-09-13	
Handelsbanken	1,390 %	491 600	0	Rörligt	
Summa skulder till kreditinstitut		1 446 223	988 930		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-38 822	-31 688		
		1 407 401	957 242		

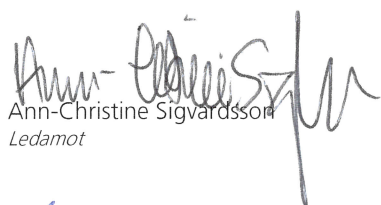
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 290 935 kr.

Handwritten notes:
Huv 07/07
Huv
→

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	El	0	2 609
	Värme	0	31 127
	Extern revisor	0	4 750
	Arvoden	25 000	0
	Sociala avgifter	7 500	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	68 262	44 926
		100 762	83 412

Styrelsens underskrifter

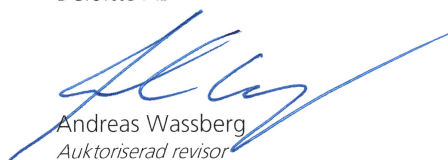
UPPSALA den 15 / 5 2016


Ann-Christine Sigvardsson
Ledamot


Hans Svensson
Ledamot


Maria Wold Troell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 - 2016
Deloitte AB


Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nedre Hörnet Organisationsnummer 716422-2148

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Nedre Hörnet 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Nedre Hörnets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Nedre Hörnet 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

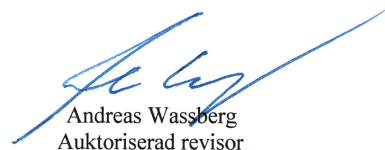
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 17 maj 2016
Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor