

Årsredovisning

Brf Kungsängen 2

769611-2320

Styrelsen för Brf Kungsängen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Kungsängen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Uppsala kommun.

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

Föreningens fastighet

Föreningen tecknade 2004-10-25 köpekontrakt om förvärv av del av fastigheten Kungsängen 23:2 i Uppsala kommun. Fastigheten fick under 2005 beteckningen Kungsängen 23:5.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 42 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

8 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 981 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Vardia försäkring.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 58 866 000 kr varav markvärdet motsvarar 18 400 000 kr och byggnadsvärdet 40 466 000 kr.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen, Riksbyggen handhar fastighetsskötseln.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningar avseende körvägar, belysning på gång- och cykelvägar, garage, VA-ledningar, grönytor, pumpstationer, kvarterspark, komplementbyggnader, lektytor samt ev. andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-05-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anita Jonsson	Ordförande	
Karin Granberg	Ledamot	
Hanna Andersson	Ledamot	
Jonas Rosling	Ledamot	Avgått 2016-12-31
Per Lundh	Ledamot	
Renata Arovelius	Suppleant	
Tove Gumbel	Suppleant	
Hilkka Wärnbäck	Suppleant	

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

Revisorer

Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Ordinarie

BOREV revisionsbyrå AB

Suppleant

Valberedning

Johannes Gumbel
Jenny Lundh

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-07-16.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen förvaltar 1 bostadshus med 42 bostadsrätter och 27 garageplatser.
Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.
Föreningen hade vid årets slut 63 (61) medlemmar.
3 medlemmar har lämnat föreningen och 5 har tillkommit.
Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt

År	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	2346	2368	2391	2410	2410	2289
Resultat efter finansiella poster, tkr	-144	-275	-195	229	-6	122
Soliditet %	63	62	62	62	62	61
Eget kapital, tkr	49185	49329	49604	49799	49571	49577
Taxeringsvärde, tkr	58866	59933	59933	59933	53950	53950
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	724	724	724	724	724	683
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	9649	9800	9975	10085	10162	10262
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	48,86	48,74	49,61	50,16	56,15	56,55
Genomsnittlig skuldränta %	1,95	2,58	2,77	3,28	3,75	3,62
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm boyta	39	39	39	39	38	38
lanspråktagat av fond yttre underhåll kr/kvm boyta	0	0	0	0	0	0
Antal överlåtelser	4	7	7	9	5	9
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	40769	36512	32073	31442	25148	26843

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 585 000	22 050 000	879 112	90 326	-275 405	49 329 033
Resultatdisposition enligt föreningsstämman						
Balanseras i ny räkning				-117 000	275 405	
Förändring av fond yttre underhåll			117 000	-275 405		
Årets resultat					-143 868	-143 868
Belopp vid årets utgång	26 585 000	22 050 000	996 112	-302 079	-143 868	49 185 165

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-302 079
Årets resultat	-143 868
<i>Summa</i>	<i>-445 947</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	209 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-9 488
Balanseras i ny räkning	-645 459
<i>Summa</i>	<i>-445 947</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 346 294	2 368 492
Övriga rörelseintäkter		5 370	8 850
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 351 664	2 377 342
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 157 280	-1 118 458
Personalkostnader	8	-42 612	-43 360
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-730 000	-730 000
Summa rörelsekostnader		-1 929 892	-1 891 818
Rörelseresultat		421 772	485 524
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-565 683	-760 972
Summa finansiella poster		-565 640	-760 930
Resultat efter finansiella poster		-143 868	-275 406
Resultat före skatt		-143 868	-275 406
Årets resultat		-143 868	-275 406

BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	77 635 971	78 365 971
Summa materiella anläggningstillgångar		77 635 971	78 365 971
Summa anläggningstillgångar		77 635 971	78 365 971
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		49 101	48 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	90 916	76 936
Summa kortfristiga fordringar		140 017	125 448
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		717 932	543 875
Summa kassa och bank		717 932	543 875
Summa omsättningstillgångar		857 949	669 323
SUMMA TILLGÅNGAR		78 493 920	79 035 294

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		26 585 000	26 585 000
Upplåtelseavgifter		22 050 000	22 050 000
Fond för yttre underhåll		996 112	879 112
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>49 631 112</i>	<i>49 514 112</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-302 079	90 326
Årets resultat		-143 868	-275 406
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-445 947</i>	<i>-185 080</i>
Summa eget kapital		49 185 165	49 329 032
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	28 435 258	28 931 019
Summa långfristiga skulder		28 435 258	28 931 019
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	328 492	282 952
Leverantörsskulder		106 867	138 124
Skatteskulder		109 328	82 278
Övriga skulder		1 000	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	327 810	271 889
Summa kortfristiga skulder		873 497	775 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 493 920	79 035 294

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1,09	91

Not 2	Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter bostäder		2 157 372	2 157 372
Hysesintäkter, garage ej momspliktiga		184 920	211 120
Hysesintäkter, garage momspliktiga		4 002	–
		2 346 294	2 368 492

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2016	2015
Reparationer bostäder		–	32 191
Dörrar och lås		23 188	1 994
VA		–	25 336
Värme		11 539	8 750
Ventilation		–	27 138
El		–	4 968
Hissar		12 057	12 740
Trapphus		831	–
Fasader		5 088	–
Planteringar, träd och buskar		6 907	–
		59 610	113 117

Not 4	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	112 373	98 569
	Hiss, besiktning	4 025	5 370
	Hiss, serviceavtal	12 054	13 090
	SFF Väveriet 1-4	120 300	120 300
	Torget SFF	11 536	11 536
	Fastighetsel	33 586	37 738
	Fjärrvärme	332 042	323 679
	Vatten och avlopp	96 390	85 873
	Avfallshantering	41 359	41 631
	Fastighetsförsäkring	20 047	26 948
	Kabel-TV	36 676	35 864
	Bredband	58 979	55 728
	Radonmätning	–	1 000
	Försäkringsersättning	–	-6 136
	Städning	7 750	–
	Rengöring sopkärl	3 211	–
		890 328	851 190

Not 5	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2016	2015
	Fastighetsskatt	14 660	15 330
	Fastighetsavgift	53 256	26 082
		67 916	41 412

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2016	2015
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	33 255	1 798
	Kreditupplysningar	1 000	2 064
	Kontorsmaterial	608	29
	Telefon (hissar) och post	7 601	7 412
	Revisionsarvode	11 875	10 374
	Föreningsstämma/ medlemsmöten/ styrelsemöten	3 879	3 454
	Ekonomisk förvaltning	54 375	53 248
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	4 913	2 428
	Avgifter till Bolagsverket	700	700
	Bankkostnader	2 448	1 044
	Övriga externa tjänster	8 585	–
	Hemsida/webhotell	381	–
	Övriga administrationskostnader	318	–
		129 938	82 551

Not 7	Planerat underhåll	2016	2015
	Stamspolning	–	30 188
	Målning entrépartier	9 488	–
		9 488	30 188

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	33 225	33 575
	Sociala avgifter	9 387	9 785
		42 612	43 360
Not 9	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	81 300 000	81 300 000
	Utgående anskaffningsvärden	81 300 000	81 300 000
	Ingående avskrivningar	-2 934 029	-2 204 029
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-730 000	-730 000
	Utgående avskrivningar	-3 664 029	-2 934 029
	Redovisat värde	77 635 971	78 365 971
	Taxeringsvärden	58 866 000	59 933 000
Not 10	Förutbetalda kostnader	2016-12-31	2015-12-31
	Vardia, fastighetsförsäkring	4 339	7 030
	Uppsala Hiss AB	3 810	4 433
	Returpappercentralen	8 297	8 297
	ABJ Boförvaltning AB	15 579	15 048
	SFF Väveriet 1-4 och Torget SFF	32 959	32 959
	Riksbyggen	10 155	–
	Com hem	9 369	9 169
	Webb trepunktnoll AB	3 375	–
	eGain Sweden	3 033	–
		90 916	76 936
Not 11	Fastighetslån	2016-12-31	2015-12-31
	Stadshypotek, ränta 1,23%, villkorsändras 2021-10-30	9 050 000	9 296 096
	Stadshypotek, ränta 1,11%, villkorsändras 2018-12-30	5 900 000	5 980 000
	Stadshypotek, ränta 1,02%, villkorsändras 2018-07-30	5 664 375	5 692 875
	Stadshypotek, ränta 1,46%, villkorsändras 2021-01-30	8 149 375	8 245 000
	Kortfristig del av fastighetslån	-328 492	-282 952
		28 435 258	28 931 019

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupna styrelsearvoden	33 225	33 375
	Beräknade sociala avgifter	10 439	10 486
	Upplupna räntekostnader	80 982	49 403
	Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	191 878	168 368
	Beräknat arvode för revision	11 000	10 000
	Övriga upplupna kostnader	286	257
		327 810	271 889

Not 13	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	32 665 000	32 665 000
		32 665 000	32 665 000
	Summa ställda säkerheter	32 665 000	32 665 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga större underhållsarbeten förväntas under det kommande året.

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 7 / 2 2017

Anita Jonsson
Anita Jonsson

Karin Granberg
Karin Granberg

Hanna Andersson

Hanna Andersson

Per Lundh
Per Lundh

Min revisionsberättelse har lämnats 713 - 2017

Borev revisionsbyrå AB

Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kungsängen 2, org.nr. 769611-2320

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungsängen 2, för år 2016

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamhet på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kungsängen 2, för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i någon väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna..

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenlig med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 7 mars 2017



Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Kompletterande information till Årsredovisningen 2016

Verksamhet under året

Under året som har gått har styrelsen haft sju möten och där diskuterat ärenden som avser såväl teknisk som ekonomisk förvaltning. De olika ärendena har delegerats till olika styrelsemedlemmar som därefter rapporterat vid varje möte.

Under året har vi låtit lackera om trädetaljerna vid entréerna. Vi har även installerat kodlås på soprumsdörren. För att pryda våra entréer har vi ett avtal med ett företag som planterar växter i våra utekrukor tre gånger per år. Vi har beslutat att teckna ett avtal om energibesparande åtgärder.

Ett lån har omsatts under året. Underhållsplanen har uppdaterats under hösten. Styrelsen fortsatte att dela ut välkomstbrev till nya medlemmar.

Föreningens kommande ekonomiska situation

Föreningen har fyra lån hos Stadshypotek, villkor presenteras i not i årsredovisningen.

Avskrivning av byggnad har fram till och med 2013 skett enligt en progressiv avskrivningsplan. Från år 2014 har redovisningen ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och oförändrad nyttjandeperiod.

Föreningens underhåll och likviditet

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, göras med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

För att finansiera förväntade framtida underhållskostnader samt fördela underhållskostnader över åren på ett rättvist sätt för samtliga boende, rekommenderar styrelsen att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden enligt den uppdatering av underhållsplanen som gjordes 2016, 209 000 kr/år.

Det bör observeras att stambyten inte ingår i underhållsplanen VA och EL.

Kostnaden för ett stambyte i år 2017 års kostnadsläge är ca 120 000 kr per lägenhet exkl. badrum. Ett stambyte för er förening kan därför uppskattas till totalt ca 5 000 000 kr och bör normalt genomföras efter ca 50 år. Ett stambyte för föreningen förväntas bli aktuellt om ca 40 år.

Utfört underhåll, tkr

Entrédörrar

År

2016

Åtgärd

Målning

Planerat underhåll, tkr

Enligt underhållsplan

2017-2019

15

2020-2022

76

2023-2025

1323

2026-2028

30

Förbrukning

2016

2015

2014

2013

2012

2011

Elkostnad kr/kvm boyta

11

13

12

13

14

14

Vattenkostnad kr/kvm boyta

32

29

31

31

30

24

Värmekostnad kr/kvm boyta

111

109

103

111

109

98

Sophantering kr/kvm boyta

14

14

13

14

14

14

Prognos kassaflöde, tkr	2017	2018	2019	2020
IB Likvida medel	718	737	1023	1133
Årsavgifter	2157	2157	2157	2157
Hysesintäkter	192	192	192	192
Övriga intäkter	5	5	5	5
Summa inbetalningar	2354	2354	2354	2354
Löpande reparationer	-65	-66	-68	-69
Planerat underhåll	-2	0	-14	-47
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-69	-70	-72	-73
Driftkostnader	-1062	-1083	-1105	-1127
Övriga rörelsekostnader	-110	-112	-114	-117
Styrelsearvoden och personalkostnader	-44	-44	-44	-44
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-355	-364	-499	-576
Amorteringar	-628	-328	-328	-328
Summa utbetalningar	-2335	-2068	-2244	-2381
Nyupptagna lån	0	0	0	0
UB Likvida medel	737	1023	1133	1106
Antagen inflation %	2	2	2	2
Antagen snitträntekostnad %	1,25	1,3	1,8	2,1