

Årsredovisning

för

Brf Persgården

717600-1829

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Persgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-07-26.

Föreningens fastighet, Kvarngärdet 37.8 bebyggdes 1937 och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 42 lägenheter (varav 4 ihopslagna till 2 samt 3 ihopslagna till 1) och 1 lokal som är hyresrätt. Dessutom finns 19 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

15	st 1 rum och kök		
21	st 2 rum och kök		
2	st 3 rum och kök		
1	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 1 916 kvm	Total lokalyta: 48 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Lager	48	2015-06-30

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 087 997 (1 087 997) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, olycksfall för boende, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-11 bestått av:

Ordinarie	Mikael Köhler Louise Hellberg Jacob Söderlund	
Suppleanter	Jan Karlén Ida Wallin	Avgått under året
Revisorer		
Ordinarie	KPMG	Auktoriserad Revisor
Valberedning	Styrelsen	

Styrelsen har under året haft 8 (4) st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Upplands Boservice och trappstädningen av Mellansvenska Städ AB.

Fastighetens tekniska status:

1992	Stammar
2004	Energifönster
2006	OVK ventilationsrensning
2008	Låsbyte
2010	Byte av värmepåsar
2011	Byte av entrédörrar
2013	OVK

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 53 655 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 7 (8) st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 3 (2) st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Antal medlemmar vid årets slut var 59 (61) st.

Årsavgifter

Ingen förändring är för närvarande planerad.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016=1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	1 243	1 245	1 245	1 245
Resultat efter finansiella poster (tkr)	73	138	104	94
Soliditet (%)	46	45	44	42
Kassalikviditet (%)	95	404	383	329
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	17	17	17	17
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 641	2 624	2 607	2 590
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	614	614	614	614
Lån kronor per kvm bostadsyta	2 029	2 088	2 146	2 204

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	702 323
årets vinst	72 553
	774 876
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	17 045
i ny räkning överföres	757 831
	774 876

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

km

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 242 537	1 244 947
Övriga rörelseintäkter		22 684	18 406
Summa rörelseintäkter		1 265 221	1 263 353
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-800 345	-709 964
Övriga externa kostnader	5	-120 973	-115 430
Personalkostnader	6	-40 344	-41 257
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-180 887	-180 887
Summa rörelsekostnader		-1 142 549	-1 047 538
Rörelseresultat		122 672	215 815
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		469	2 629
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 588	-80 007
Summa finansiella poster		-50 119	-77 378
Resultat efter finansiella poster		72 553	138 437
Resultat före skatt		72 553	138 437
Årets resultat		72 553	138 437

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 043 610	6 224 497
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	-7
Övriga fordringar	8	1 690 907	1 098 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	41 099	32 395
Summa kortfristiga fordringar		1 732 006	1 131 288
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	427 545
Summa kassa och bank		0	427 545
Summa omsättningstillgångar		1 732 006	1 558 833
SUMMA TILLGÅNGAR		7 775 616	7 783 330

60

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	166 775	166 775
Yttre reparationsfond		2 640 988	2 623 943
Summa bundet eget kapital		2 807 763	2 790 718
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		702 323	580 931
Årets resultat		72 553	138 437
Summa fritt eget kapital		774 876	719 368
Summa eget kapital		3 582 639	3 510 086
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 375 829	3 887 821
Summa långfristiga skulder		2 375 829	3 887 821
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 511 992	111 992
Leverantörsskulder		139 070	69 668
Skatteskulder		3 022	3 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	163 064	200 000
Summa kortfristiga skulder		1 817 148	385 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 775 616	7 783 330
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		7 727 000	7 727 000
Summa ställda säkerheter		7 727 000	7 727 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Ken

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond. Detta har ändrats from 2012-12-31.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1,5%
Om- och tillbyggnader före 2014	5-10%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter lokaler	18 893	18 890
Hysesintäkter garage och p-platser	47 960	47 520
Hysesintäkter övriga	9 204	9 424
Årsavgifter bostäder	1 176 000	1 176 000
Hysesbortfall ./.	-9 520	-6 887
Övriga ersättningar och intäkter	2 227	420
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 457	17 986
	1 265 221	1 263 353

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	53 655	62 796
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	0
	53 655	62 796

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	97 228	74 962
Besiktning / Serviceavtal	2 175	2 263
Yttre skötsel / Snöröjning	13 413	11 019
Fastighetsel	30 515	31 999
Uppvärmning	287 129	288 333
Vatten	63 243	72 745
Sophämtning	47 879	54 109
Fastighetsförsäkring	16 990	17 964
Självrisk/reparation försäkringsskador	66 700	0
Kabel-TV / Internet	73 284	46 628
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	48 134	47 146
	746 690	647 168

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	29 404	38 472
Revisionsarvode	18 000	16 313
Förvaltningsarvode	59 530	50 504
Övriga externa tjänster/kostnader	5 020	5 020
Övriga förbrukningsinventarier/material	9 019	5 121
	120 973	115 430

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	30 000	32 000
Lön flaggman	2 000	0
Lagstadgade sociala avgifter	8 344	9 257
	40 344	41 257

tan

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	9 588 550	9 588 550
Ingående anskaffningsvärde mark	43 613	43 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 632 163	9 632 163
Ingående avskrivningar	-3 407 666	-3 226 779
Årets avskrivningar	-180 887	-180 887
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 588 553	-3 407 666
Utgående redovisat värde	6 043 610	6 224 497
Taxeringsvärden byggnader	14 490 000	14 490 000
Taxeringsvärden mark	9 000 000	9 000 000
	23 490 000	23 490 000

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	1 090	36
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 689 817	1 098 864
	1 690 907	1 098 900

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 285	0
Förutbetald kabel-TV	12 066	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 748	32 395
	41 099	32 395

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	166 775	2 623 943	580 932	138 437
Disposition av föregående års resultat:		17 045	121 392	-138 437
Årets resultat				72 553
Belopp vid årets utgång	166 775	2 640 988	702 324	72 553

Not 11 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	138 995	138 995
Bostadsrätt ombildad till hyresrätt	-1 225	-1 225
Upplåtelseavgifter (BRF)	29 005	29 005
	166 775	166 775

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,25	3 mån löpande	3 887 821	3 999 813
			3 887 821	3 999 813
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 511 992	-111 992

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 927 861 kronor.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	12 000	32 000
Upplupna sociala avgifter	3 770	10 054
Upplupna räntekostnader	1 123	2 000
Förskottsbetalda hyror och avgifter	82 134	77 760
Upplupna uppvärmningskostnader	42 687	49 213
Upplupna elavgifter	6 350	7 000
Upplupna reparationer och underhåll	0	6 972
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	163 064	199 999

Uppsala den 13:e april 2016



Mikael Köhler




Louise Hellberg



Jacob Söderlund

avviker från standardutformningen och

Vår
Min revisionsberättelse har lämnats den 28:e april 2016.



Charlotta Engström
Auktoriserad revisor
KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Persgården, org. nr 717600-1829

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Persgården 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 Persgårdens finansiella ställning per den 31 december 2015 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Persgården 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 ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Anmärkning

Bostadsrättsföreningen har under året enbart haft en vald revisor, vilket står i strid med stadgarna § 9 av vilken det framgår att föreningen för varje räkenskapsår ska välja två revisorer och en ersättare

Uppsala den 28:e april 2016

KPMG AB



Charlotta Engström
Auktoriserad revisor