

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Oden-Ygg

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2050.
- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2014-08-29 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningarna:

Dragarbrunn GA:12. Föreningens andel är 15,8 procent avseende utfartsväg från vår fastighet mot St Persgatan.

Dragarbrunn GA:13. Föreningens andel är, tillsammans med Brf Gandalf (=GA:16), 40 procent avseende nedfartsramp m.m. från St Persgatan.

Dragarbrunn GA:14. Föreningens andel är 54 procent avseende vatten och avloppsledningar från husliv till Vaksalagatan.

Dragarbrunn GA:16. Föreningens andel är 51 procent. Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser och garage tillsammans med Brf Gandalf.

Styrelsen

Hans Hansson Ordförande
Bo Thyselius Vice ordförande
Anna-Lena Wallinder Kassör

Jan-Erik Larsson Suppleant
Malin Rasi Suppleant

I november avgick två ledamöter pga. avflyttning.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan-Erik Larsson och Anna-Lena Wallinder.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Grahn Ordinarie Extern Revisorshuset i Uppsala AB
Mats Johansson Suppleant Extern Revisorshuset i Uppsala AB
Erik Lewin Ordinarie Intern

Valberedning

Lars Gotborn
Maria Löqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DRAGARBRUNN 21:9	1985	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

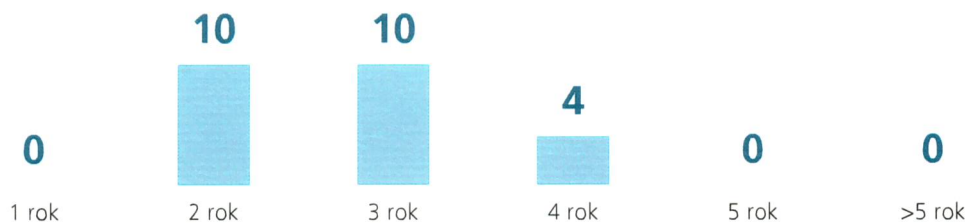
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 227 m², varav 2 227 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades 2015-10-20.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av altangolv i lgh 1601 pga läckage	2015
Golvbrunnrensning i tolv st lägenheter.	2010 - 2015

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Städning	Miljöteamet i Mellansverige AB
TV	Com Hem
Fibernät	Uppsala stadsnät/IP-Only

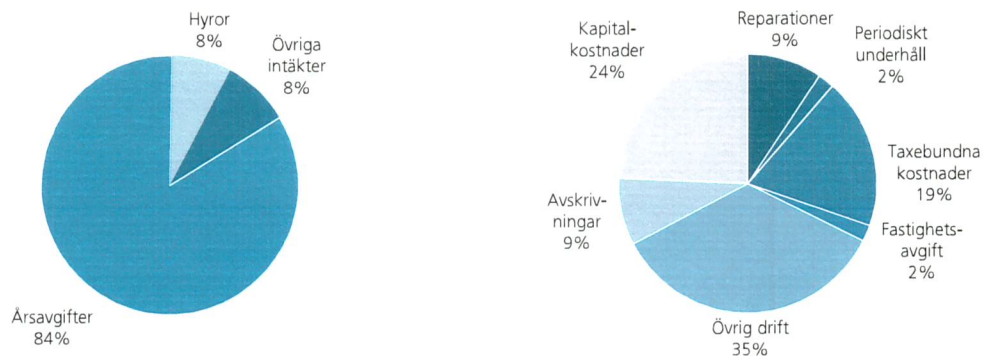
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2015-01-01 med 4 procent.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	623 061	491 787
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 519 124	1 586 640
Finansiella intäkter	104	388
Minskning kortfristiga fordringar	0	27 536
	1 519 228	1 614 564
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	945 667	946 373
Finansiella kostnader	341 626	375 496
Ökning av kortfristiga fordringar	888	0
Minskning av långfristiga skulder	492 465	126 880
Minskning av kortfristiga skulder	168 607	34 542
	1 949 253	1 483 291
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	193 035	623 061
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-430 025	131 273

*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

Händelser under året

Årsavgiften sänktes med 4 procent främst pga. lägre energiförbrukning. P-platser och garage sänktes med 6-10 procent.

Ett av lånen omsattes med 5 års bindning och till 1,87 procent ränta.

Vi stängde en tvättstuga och inrättade ett välutrustat motionsrum på plan ett.

Garaget har fått automatisk fjärröppning.

I trädgården har planterats två fruktträd.

Altanen i lgh 1601 har renoverats pga. läckage till underliggande lgh 1502 och 1503.

Diskussioner har förts med Uppsala Kommun, Trafikverket samt fastighetsägaren Aspholmen angående byggnadsverksamheten viadukt St Persgatan/järnvägen samt byggnad på parkeringsplattan mot St Persgatan.

Två styrelseledamöter avgick i november pga. avflyttning från föreningen.

Vi genomförde en ny energideklaration under december, något tidigare än beräknat. Utfallet visade att de åtgärder som genomförts i energibesparande syfte givit resultat och utfallet blev t o m lägre än de krav som ställs vid nybyggnad.

Händelser efter året

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter årsskiftet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse-, pantsättnings- och andrahandsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34 st
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	573	597	589	642
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 822	4 043	4 100	4 153
Elkostnad/m ² totalyta	19	21	22	33
Värmekostnad/m ² totalyta	67	61	74	88
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	17	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	153	169	173	192
Soliditet (%)	36	34	33	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	114	147	246	-411
Nettoomsättning (tkr)	1 410	1 476	1 452	1 590

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 227 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	113 704
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	833 127
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-91 800
summa balanserat resultat	855 031

Styrelsen föreslår följande disposition:	
extra reservering till fond för yttre underhåll	-56 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	30 000
att i ny räkning överförs	829 031

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	1 409 538	1 475 613
Övriga rörelseintäkter	Not 2	109 586	111 027
Summa rörelseintäkter		1 519 124	1 586 640
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-823 423	-833 053
Övriga externa kostnader	Not 4	-68 518	-64 436
Personalkostnader	Not 5	-53 726	-48 884
Avskrivningar	Not 6	-118 232	-118 232
Summa rörelsekostnader		-1 063 899	-1 064 605
RÖRELSERESULTAT		455 225	522 035
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104	388
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 626	-375 496
Summa finansiella poster		-341 522	-375 108
ÅRETS RESULTAT		113 704	146 927

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	13 382 010	13 500 242
Summa materiella anläggningstillgångar	13 382 010	13 500 242	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 382 010	13 500 242	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	143 062	313 830
Summa kortfristiga fordringar	143 062	313 830	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		57 234	315 603
Summa kassa och bank	57 234	315 603	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	200 296	629 434	
SUMMA TILLGÅNGAR	13 582 307	14 129 676	

2
e

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 837 038	2 837 038
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 264 921	1 161 121
Summa bundet eget kapital		4 101 959	3 998 159
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		741 327	698 200
Årets resultat		113 704	146 927
Summa fritt eget kapital		855 031	845 127
SUMMA EGET KAPITAL		4 956 990	4 843 286
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	8 320 125	8 577 210
Summa långfristiga skulder		8 320 125	8 577 210
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	191 500	426 880
Leverantörsskulder		15 762	55 439
Övriga skulder		49 072	41 328
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	48 858	185 532
Summa kortfristiga skulder		305 192	709 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 582 307	14 129 676
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	18 167 000	18 167 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Z

E

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

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	2015	2014
Byggnader	125 år	125 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 276 537	1 329 725
	Hyror parkering	40 220	46 770
	Hyror garage	88 320	97 610
	Avgift andrahandsuthyrning	4 450	1 480
	Öresutjämning	11	28
		1 409 538	1 475 613

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	109 586	111 027
		109 586	111 027

Not 3	DRIFTSKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	57 297	58 743
	Städning entreprenad	20 580	24 197
	Mattvätt/Hyrmattor	2 290	3 319
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	9 495
	Hissbesiktning	7 478	0
	Myndighetstillsyn	12 500	0
	Gemensamma utrymmen	1 515	0
	Garage	183 922	148 708
	Gård	848	799
	Serviceavtal	18 078	0
	Förbrukningsmateriel	2 761	0
	Brandskydd	0	599
		307 269	245 860
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	3 607
	Tvättstuga	14 187	11 500
	Bastu/pool	27 704	0
	Lås	1 169	1 271
	VVS	0	16 563
	Värmeanläggning/undercentral	0	33 389
	Ventilation	0	11 838
	Elinstallationer	24 992	46 100
	Mark/gård/utemiljö	9 439	13 331
	Vattenskada	53 750	14 231
		131 241	151 830
	Periodiskt underhåll		
	Stambyte	30 000	45 000
	Ventilation	0	35 625
		30 000	80 625
	Taxebundna kostnader		
	El	41 462	45 797
	Värme	148 746	136 767
	Vatten	43 089	38 895
	Sophämtning/renhållning	30 752	28 088
		264 048	249 546
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 654	28 307
	Kabel-TV	37 602	46 698
	Bredband	1 777	979
		61 033	75 984
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 832	29 208
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	823 423	833 053

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Revisionsarvode extern revisor	9 108	8 000
	Föreningskostnader	2 103	1 235
	Fritids- och trivselkostnader	0	5 712
	Förvaltningsarvode	41 952	37 437
	Administration	10 965	3 272
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	8 780
		68 518	64 436

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 800	40 790
	Sociala kostnader	8 926	8 094
		53 726	48 884

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	118 232	118 232
		118 232	118 232

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 773 963	16 773 963
	Utgående anskaffningsvärde	16 773 963	16 773 963
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 273 721	-3 155 489
	Årets avskrivningar enligt plan	-118 232	-118 232
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 391 953	-3 273 721
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 382 010	13 500 242
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 995 000	1 995 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 800 000	19 800 000
	Taxeringsvärde mark	10 800 000	10 800 000
		30 600 000	30 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 600 000	30 600 000
		30 600 000	30 600 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Övriga fordringar		
	Skattekonto	1 195	1 159
	Skattefordran	1 694	2 318
	Klientmedel hos SBC	135 801	307 457
	Fordringar	4 372	2 896
		143 062	313 830

Not 9	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	2 837 038	0	0	2 837 038
	Fond för yttre underhåll	1 264 921	91 800	12 000	1 161 121
	S:a bundet eget kapital	4 101 959	91 800	12 000	3 998 159
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	741 327	-91 800	134 927	698 200
	Årets resultat	113 704	113 704	-146 927	146 927
	S:a fritt eget kapital	855 031	21 904	-12 000	845 127
	S:a eget kapital	4 956 990	113 704	0	4 843 286

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	1 161 121	596 441
	Reservering enligt stadgar	91 800	91 800
	Reservering enligt stämmobeslut	57 000	505 380
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-45 000	-32 500
	Vid årets slut	1 264 921	1 161 121

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,870 %	3 075 000	3 475 965	2020-01-30
	Handelsbanken	5,120 %	5 436 625	5 528 125	2017-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		8 511 625	9 004 090	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-191 500	-426 880	
			8 320 125	8 577 210	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 554 125 kr.

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	El	5 979	6 924
	Värme	20 550	21 189
	Arvoden	0	21 125
	Sociala avgifter	0	4 510
	Ränta	22 329	31 031
	Förutbetalda avgifter och hyror	0	100 754
		48 858	185 532

Styrelsens underskrifter

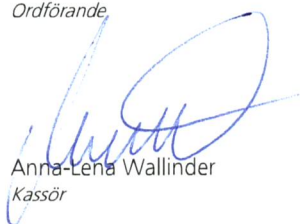
UPPSALA den 1 / 3 2016



Hans Hansson
Ordförande



Bo Thyselius
Vice ordförande

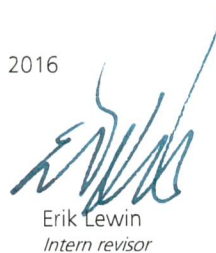


Anna-Lena Wallinder
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 3 2016



Johan Grahn
Auktoriserad revisör



Erik Lewin
Intern revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Oden-Ygg

Org.nr 716401-3901

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Oden-Ygg för räkenskapsåret 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. Granskningen har utförts enligt god revisions sed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 Oden-Yggs finansiella ställning per 2015-12-31 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 samt styrelsens förvaltning för Brf Oden-Ygg för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, 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 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 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

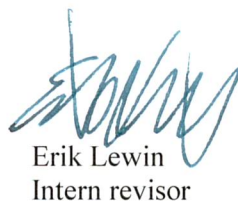
Uttalanden

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

Uppsala den 10/3 2016



Johan Grahn
Auktoriserad revisor



Erik Lewin
Intern revisor