

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF ODEN-YGG, org nr 716401-3901, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2017**

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade driftkostnader, främst beroende på takunderhåll, 163 tkr, installation Imd 114 tkr, hjärtstartare, 15 tkr sam advokatarvode i samband med förhandlingar med Castellum 20 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 118 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 70 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 117 % till 104 %

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dragarbrunn 21:9 i Uppsala Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastighetens adress är S:t Persgatan 19 E, 753 20, i Uppsala. Föreningen bildades 1985-11-21. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-24.

Årets taxeringsvärde: 36 400 000 kr, Föregående års taxeringsvärde: 36 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
	10	10	4			24

Total tomtarea: 2 732 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 2 227 m<sup>2</sup>

### Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen, uppsagt och upphör 2017-12-31.
Fastighetsförvaltning skötsel och teknik	Upplands Boservice
Städ	Sweax AB
Kabel-TV	ComHem
Fibernät	Uppsala stadsnät/ IP-Only

**Föreningen är delaktig i följande Samfälligheter:**

Dragarbrunn GA:12 Föreningens andel är 15,8% avseende utfartsväg från vår fastighet mot S:t Persgatan.

Dragarbrunn GA:13 - Föreningens andel är, tillsammans med Brf Gandalf (=GA: 16), 40% avseende nedfartstramp m.m. från S:t Persgatan.

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

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

Tillfällig inskränkning av nyttjanderätt enligt GA:12, GA:13 och GA:16 har avtalats p.g.a. bygge på Castellums granntomt Dragarbrunn 21:1. Nytt avtal är tecknat men ännu ej godkänt av Lantmäteriet.

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 54 tkr och planerat underhåll (taket) för 163 tkr.

Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdateras årligen och sträcker sig fram till 2050. Senast uppdaterad 2017-11-19. Planen medför att extra avsättning till s.k. Yttre reparationsfond erfordras med 70 tkr detta år.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

Beskrivning	Belopp
Hus kropp utvändigt, takrenovering	163

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

**Styrelse**

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Hansson	Ordförande	Stämman	2018
Bo Thyselius	V Ordförande	Stämman	2019
Anna-Lena Wallinder	Kassör	Stämman	2018
Hans Åhländer	Sekreterare	Stämman	2018
Gunilla Olsson		Stämman	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Englund	Stämman	2019
Margit Einarsson	Stämman	2018

**Revisorer och övriga funktionärer**

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Johan Grahn	Auktoriserad revisor	Stämman
Anders Nilsson	Internrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Mats Johansson	Stämman
Inga-Lena Lööv	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Lars Gotborn	Stämman
Kjell Karlsson	Stämman

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret, 2018, har styrelsen beslutat om sänkning av avgiften med 10%.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 573 kr/m<sup>2</sup>/år.

Årsstämman genomfördes den 28 april. Det andra beslutet om nya stadgar togs. Dessutom beslöts om införande av IMD, individuell mätning och debitering av el, dvs alla lägenheternas abonnemang inordnas under ett gemensamt som innebär eldebitering via avgiftsavierna och den enskilde slipper fast avgift.

Ett av lånen har omsatts, 5,3 mkr med 10 års löptid samt till 2,71% ränta

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret en överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 1).

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 402	1 407	1 410	1 476	1 452
Resultat efter finansiella poster	-48	259	114	147	246
Årets resultat	-48	259	114	147	246
Soliditet %	39	38	36	34	33
Likviditet %	104	117	66	89	132
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	573	573	573	597	589
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 628	3 736	3 822	4 043	4 100

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. Övriga intäkter framgår av resultaträkning.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Händelser under året

Året inleddes med s k OVK – obligatorisk ventilationskontroll. Detta föranledde rengöring av alla ventilationskanaler i huset.

En hjärtstartare införskaffades och sattes upp i entréplanet, 15 tkr.

Årets städdag genomfördes den 15 maj

Avtal träffades med UMTS AB angående uthyrning av plats för tre stycken mobilmaster på vårt tak. Avtalet löper på 10 år och man ersätter föreningen med 40 tkr/år. Monteringen genomfördes i augusti.

Den delen av yttertakets som består av papp renoverades under aug/sept, 163 tkr.

Nytt städavtal tecknades från 1 augusti. Maskinskurning av trapphus genomfördes.

Ekonomiförvaltaren, Riksbyggen, har under året misslyckats med att sköta vår redovisning. De har inte kunnat lämna korrekt redovisning under hela året, varför upphandling av ny förvaltare skedde under hösten. Avtalet avslutades 2017-12-31. Ny förvaltare upphandlades och avtal har tecknats med Sweax AB från 2018-01-01.

Det gemensamma elsystemet (IMD) installerades under november och debiteringen tas i kraft från 1 januari 2018.

Trapphusbelysning byttes ut mot s. k. rörelsestyrd Ledbelysning.

Diskussion har skett löpande under året med Castellum ang. bygget av den s. k. Kungspassagen. Detaljplanen för detta blev ej fastställd under året. Jurist anlätades för avtal.

P.g.a. tidsbrist vid förvaltarbytet debiterades ej elförbrukningen (IMD) på medlemmarna för tiden 7 nov – 31 dec. Det motsvarade ca 15 tkr. Kostnaden togs av föreningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsin satser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 837 038	1 400 121	719 831	259 187
Disposition enl. Årsstämmobeslut 2017			259 187	-259 187
Extra reservering för fonden yttre underhåll enl stämmobeslut 2017		42 000	-42 000	
Reservering. till Fonden för yttre underhåll enligt stadgar 2017		109 200	-109 200	
Årets resultat				-48 497
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 837 038</b>	<b>1 551 321</b>	<b>827 818</b>	<b>-48 497</b>

## Resultatdisposition

### Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat enl fg. års stämmobeslut	937 019
Årets resultat	-48 497
Avsättning till underhållsfond 2017 enligt stadgar	-109 200
<b>Summa</b>	<b>779 322</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Ianspråktagande av underhållsfond	162 500
Extra avsättning till underhållsfond	-70 000
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>871 822</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 402 383	1 407 327
Summa rörelseintäkter	Not 3	145 297	100 275
		<b>1 547 680</b>	<b>1 507 602</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-909 033	-665 078
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 727	-78 104
Personalkostnader	Not 6	-72 162	-53 270
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-118 232	-118 232
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 291 154</b>	<b>-914 684</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>256 526</b>	<b>592 918</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-305 023	-333 764
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-305 023</b>	<b>-333 731</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-48 497</b>	<b>259 187</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-48 497</b>	<b>259 187</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	13 145 546	13 263 778
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 145 546</b>	<b>13 263 778</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 145 546</b>	<b>13 263 778</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	2 000	0
Övriga fordringar	Not 12	2 510	4 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	12 009	13 454
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>16 519</b>	<b>17 775</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	251 228	548 764
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>251 228</b>	<b>548 764</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>267 747</b>	<b>566 539</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>13 413 293</b>	<b>13 830 318</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	2 837 038	2 837 038	
Fond för yttre underhåll	1 551 321	1 400 121	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 388 359</b>	<b>4 237 159</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	827 818	719 831	
Årets resultat	-48 497	259 187	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>779 320</b>	<b>979 018</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 167 679</b>	<b>5 216 177</b>	
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 975 000	8 128 625
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 975 000</b>	<b>8 128 625</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	100 000	191 500
Leverantörsskulder	Not 17	17 364	67 393
Skatteskulder	Not 18	34	0
Övriga skulder	Not 19	51 456	52 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	101 760	174 281
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>270 614</b>	<b>485 515</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>13 413 293</b>	<b>13 830 318</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	0,8 %

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 276 543	1 276 537
Hyor, garage	88 320	88 320
Hyor, p-platser	37 520	42 470
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 402 383</b>	<b>1 407 327</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	1 120	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	11
Övriga rörelseintäkter	144 173	100 264
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>145 297</b>	<b>100 275</b>



**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Underhåll	-162 500	0
Reparationer	-53 664	-27 987
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-31 560	-30 432
Försäkringspremier	-27 583	-13 473
Kabel- och digital-TV	-27 716	-20 345
Obligatoriska besiktningar	-28 191	-16 561
Städning gem utrymmen	-43 584	-23 353
Drift och förbrukning, övrigt	-786	-280
Förbrukningsinventarier	-35 369	-2 739
Fordons- och maskinkostnader	0	-24 375
Vatten	-35 745	-44 705
Fastighetsel	-71 963	-38 805
Uppvärmning	-147 662	-166 240
Sophantering och återvinning	-27 772	-33 034
Förvaltningsarvode drift	-62 872	-64 941
GA:16, garage etc	-152 067	-157 808
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-909 034</b>	<b>-665 078</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Förvaltningsarvode administration	-34 504	-54 997
IT-kostnader	-1 910	-1 578
Arvode, yrkesrevisorer	-9 888	-9 720
Övriga förvaltningskostnader, trivsel mm	-6 824	-5 461
Kreditupplysningar	0	-60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 136	0
Kontorsmateriel	-166	-1 699
Telefon och porto	-49	-199
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 390
Bankkostnader	-1 250	0
Övriga förvaltningskostnader, installation av IMD	-113 750	0
Advokat och rättegångskostnader	-20 250	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-191 727</b>	<b>-78 104</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Styrelsearvoden	-58 400	-44 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-600	-600
Sociala kostnader	-13 162	-8 670
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-72 162</b>	<b>-53 270</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Avskrivning Byggnad	-118 232	-118 232
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-118 232</b>	<b>-118 232</b>

Se även not 10.

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter från bankkonton	0	2
Övriga ränteintäkter	0	31
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>0</b>	<b>33</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader för fastighetslån	-305 023	333 117
Räntekostnader till övriga	0	-647
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-305 023</b>	<b>-333 764</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnad	14 778 963	14 778 963
Mark	1 995 000	1 995 000
	<b>16 773 963</b>	<b>16 773 963</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>16 773 963</b>	<b>16 773 963</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnad	-3 510 185	-3 391 953
	<b>- 3 510 185</b>	<b>- 3 391 953</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnad	-118 232	-118 232
	<b>- 118 232</b>	<b>- 118 232</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 3 628 417</b>	<b>- 3 510 185</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>13 145 546</b>	<b>13 263 778</b>
<b>Varav</b>		
Byggnad	11 150 546	11 268 778
Mark	1 995 000	1 995 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	20 600 000	20 600 000
Mark	15 800 000	15 800 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>36 400 000</b>	<b>36 400 000</b>

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

Kundfordringar	2 000	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

Skattefordringar	0	1 094
Skattekonto	1 227	1 227
Andra kortfristiga fordringar	1 283	2 000
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 510</b>	<b>4 321</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	7 929
Förutbetald vattenavgift	3 794	0
Förutbetald renhållning	1 949	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	5 525
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 266	0
Övrigt	0	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>12 009</b>	<b>13 454</b>

**Not 14 Kassa och bank**

Bankmedel, Handelsbanken	196 393	44 555
Transaktionskonto, Swedbank	54 835	504 209
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>251 228</b>	<b>548 765</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	8 075 000	8 320 125
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-191 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 975 000</b>	<b>8 128 625</b>
Lånen fördelas: 5,2 mkr, 2,71% ränta ff dag 2027-10-30, ingen amort., 2,875 mkr, 1,87%, ränta, ffdag 2020-01-30.		

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

Årlig amortering t.o.m.2020-01-30	100 000	191 500
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>100 000</b>	<b>191 500</b>

**Not 17 Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder	17 364	67 393
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>17 364</b>	<b>67 393</b>

**Not 18 Skatteskulder**

Skatteskulder	34	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>34</b>	<b>0</b>

**Not 19 Övriga skulder**

Medlemmarnas inre reparationsfonder	38 470	38 470
Skuld sociala avgifter och skatter	12 986	13 872
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>51 456</b>	<b>52 342</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

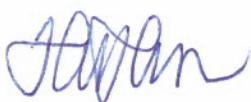
	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	23 487	22 046
Upplupna elkostnader	15 878	0
Upplupna värmekostnader	39 908	25 705
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 457	9 321
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	21 030	117 209
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>101 760</b>	<b>174 281</b>

**Ställda säkerheter**

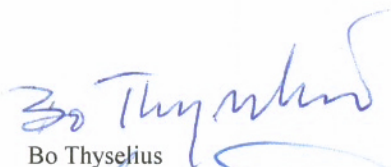
Fastighetsinteckningar	18 167 000	18 167 000
Föreningen har inga eventalförpliktelser		

**Styrelsens underskrifter**

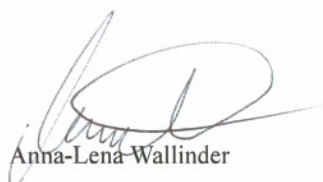
Uppsala 2018-03-08



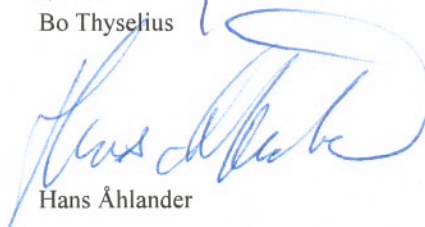
Hans Hansson



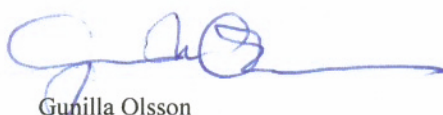
Bo Thyselius



Anna-Lena Wallinder



Hans Åhlander



Gunilla Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Uppsala den 2018- 04 - 10


Johan Grahn  
Aukt revisor

Anders Nilsson  
Internrevisor