

Årsredovisning
för
Brf Klangen, Uppsala
769616-8959

Räkenskapsåret
2017

7
1
me

Styrelsen för Brf Klangen, Uppsala, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 juni 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 56:11 i Uppsala kommun. Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med 75 bostadsrätter. Inflyttning i fastigheten skedde under januari till maj 2016.

Den totala boarean (BOA) är 6 049 kvm. Föreningen har 50 garageplatser, 3 mc-platser och 9 öppna parkeringsplatser via extern part.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
24 st	2 rum och kök
26 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
7 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 9 maj 2016. Garantitiden är fem år, men jämkad enligt överenskommelse, och löper fram till den 11 mars 2021.
Garantibesiktning verkställs dock inom 2 år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum UBC Förvaltning AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2018.

Avtalet med UBC Teknisk Förvaltning AB gällande teknisk förvaltning har omförhandlats till ett gemensamt avtal för Brf Klangen, Brf Positiv och Brf Tangenten som ingår i Västra Orgelns Samfällighet. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 31 december 2018. Omförhandling kan ske senast den 30 september 2018.

Handwritten signature/initials

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar:

GA:1 avseende garage, gård samt ett antal gemensamma utrymmen såsom soprum och tvättstuga

GA:9 avseende vägbana med vändplan.

Andelstal för GA:1 är 43/100 och GA:9 är 59,34/214.

Kostnaden bedöms, enligt budget, till ca 1 050 000 kr/år.

GA:1 förvaltas genom samfällighetsförening och GA:9 genom delägarförvaltning.

Föreningens hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande.

Verksamhet	Momspliktig	Platser	Löptid t o m
Q-Park AB	ja	50	2020-12-31
3 MC + 9 ute			

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av externa garageplatser/parkeringsplatser.

Styrelse

Styrelsen har efter extra föreningsstämma 27 oktober 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kjell Edlund Mats Odentun Bengt Krisandersson
Suppleanter	Elvira Kjaer Karl-Johan Andrén Märta Maria Jangenfalk

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kjell Edlund Mats Odentun Bengt Krisandersson
Suppleant	Karl-Johan Andrén Johan Fogelberg Martina Hasselgren

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

Styrelsen har under året haft elva (åtta) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Paula Gillberg Dick Eriksson	Sammanställande
---------------------------------	-----------------

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 89 600 kr (två prisbasbelopp) exkl sociala avgifter, att fritt fördela styrelsen emellan. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

ed
mc

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA. Eftersom fastigheten är nybyggd (värdeår 2016) finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 18 juni 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 19 september 2014.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att öka säkerheten har ett antal åtgärder vidtagits. Förstärkning av skalsskyddet har genomförts genom att brytskydd monterats på alla entrédörrar, mot gata och innergård. Förbättrade lås har monterats vid cykelförråden. Garagedörrens öppningstid har minskats vid ut- och inpassering.

Elektroniskt inpasseringssystem har installerats vid alla entrédörrar, soprum och garageport.

Vi har kunnat amortera 2.900.000:- på föreningens lån, utöver vår ordinarie amorteringsplan. Detta tack vare en god likviditet beroende på bl a det låga ränteläget. Vi har vidare omförhandlat ett större lån till en betydligt lägre ränta. Detta är en del av styrelsens fortlöpande arbete med att sänka kostnaderna.

Omförhandling av våra större avtal, t ex fastighetsskötsen, genom omläggning till Västra Orgelns Samfällighetsförening. Detta har inneburit väsentliga besparingar för alla de tre bostadsrättsföreningarna i Samfälligheten.

Ökad bredbandshastighet från 100 mbit till 250 mbit, utan ökad kostnad för medlemmarna.

Förbättring av fuktskydd i garaget mot väggar och dörrar för att minska risken för fuktskador i förråd och korridorer. Detta har skett genom förhandlingar med NCC/Bonava.

C d
MD

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	3 662 870	2 945 133
Hyrer och övriga intäkter	699 175	566 362
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	<u>-2 000 332</u>	<u>-1 091 679</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	2 361 714	2 419 816
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	230 591	-75 064 940
Årets amorteringar	-3 015 500	-34 000
Upptagna fastighetslån	0	68 000 000
Förändring av byggnadskreditiv	0	-145 276 727
Inbetalning av medlemsinstaser och upplåtelseavgifter	0	192 500 000
Delbetalning av entreprenadsumma	0	-41 591 502
Förändring likvida medel	-423 196	952 647
Likvida medel vid årets början	1 268 831	316 184
Likvida medel vid årets slut	845 635	1 268 831

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 122 (124) medlemmar. Under året har 19 (147) medlemmar tillträtt samt 21 (18) medlemmar utträtt ur föreningen vid tolv (13) antal överlåtelser och inga (inga) antal upplåtelser. Tre medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2017	2016
Nettoomsättning	4 359	2 142
Resultat efter finansiella poster	603	193
Soliditet (%)	74,67	72,83
Årets resultat exkl avskrivningar	2 362	1 072
Fastighetslån/kvm	10 987	11 242
Årsavgifter/kvm	605	605

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomsättning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Handwritten signature and initials.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	144 600 728	48 199 272	26 456		192 601	193 019 057
Disposition av föregående års resultat:			181 470	11 131	-192 601	0
Årets resultat					603 214	603 214
Belopp vid årets utgång	144 600 728	48 199 272	207 926	11 131	603 214	193 622 271

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 131
årets vinst	603 214
	614 345
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	181 470
utöver stadgeenligt avsättning reserveras till fond för yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	232 875
	614 345

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

✓
W62

Resultaträkning

	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 359 161	2 142 066
Övriga rörelseintäkter		1 370	0
Summa rörelseintäkter		4 360 531	2 142 066
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 121 637	-685 073
Övriga externa kostnader	4	-178 875	-43 838
Personalkostnader	5	-109 919	-43 716
Avskrivningar	6	-1 758 500	-879 249
Summa rörelsekostnader		-3 168 931	-1 651 876
Rörelseresultat		1 191 600	490 190
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 515	1 148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-589 901	-298 737
Summa finansiella poster		-588 386	-297 589
Resultat efter finansiella poster		603 214	192 601
Årets resultat		603 214	192 601

4
WV

Brf Klangen, Uppsala
Org.nr 769616-8959

7 (12)

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

258 112 251

259 870 751

Summa materiella anläggningstillgångar

258 112 251

259 870 751

Summa anläggningstillgångar

258 112 251

259 870 751

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

847 522

4 834 337

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

345 710

335 401

Summa kortfristiga fordringar

1 193 232

5 169 738

Summa omsättningstillgångar

1 193 232

5 169 738

SUMMA TILLGÅNGAR

259 305 483

265 040 489

Handwritten signature and initials.

Balansräkning	Not 1	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		192 800 000	192 800 000
Fond för yttre underhåll		207 926	26 456
Summa bundet eget kapital		193 007 926	192 826 456
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 131	0
Årets resultat		603 214	192 601
Summa fritt eget kapital		614 345	192 601
Summa eget kapital		193 622 271	193 019 057
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	64 882 500	67 966 000
Summa långfristiga skulder		64 882 500	67 966 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	68 000	0
Leverantörsskulder		251 029	3 685 042
Skatteskulder		58 000	0
Övriga skulder		24 682	21 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	399 001	348 940
Summa kortfristiga skulder		800 712	4 055 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		259 305 483	265 040 489

S
//
MD

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	3 663 086	1 829 922
P-plats och garage	478 621	239 268
Kabel-TV och bredband	139 443	69 642
Varmvattenavgifter	78 012	3 234
	4 359 162	2 142 066

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	22 236	67 135
Hisskostnader	0	10 553
Inköp av parkeringstjänster	39 862	18 234
Gemensamhetsanläggning	896 120	448 060
Reparationer	2 936	14 350
Trädgård och utemiljö	-3 840	3 841
Planerat underhåll	9 459	0
Försäkringskostnader	35 384	49 091
Felperiodiserad försäkringskostnader 2016	-32 435	0
Kabel-tv	149 616	73 809
Förbrukningsinventarier	2 300	0
	1 121 638	685 073

✓

✓

✓

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	58 000	0
Föreningsgemensamma kostnader	1 759	0
Revisionsarvode	20 000	0
Ekonomisk förvaltning	75 410	33 938
Bankkostnader	2 000	1 000
Övriga poster	21 705	8 900
	178 874	43 838

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	87 421	33 262
Sociala avgifter	22 498	10 454
	109 919	43 716

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	179 438 700	0
Omklassificeringar	0	179 438 700
Investeringsmoms	-3 588 700	-3 588 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 850 000	175 850 000
Ingående avskrivningar	-879 249	0
Årets avskrivningar	-1 758 500	-879 249
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 637 749	-879 249
Ingående redovisat värde mark	84 900 000	0
Omklassificeringar	0	84 900 000
Utgående redovisat värde mark	84 900 000	84 900 000
Utgående redovisat värde	258 112 251	259 870 751

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	1 887	3 565 506
Avräkningskonto förvaltare	845 635	1 268 831
	847 522	4 834 337

5
140

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Parkeringsintäkter	42 560	40 110
Konsultkostnader	7 722	1 250
Tv, bredband och telefoni	39 637	35 451
Förvaltningsarvoden	19 454	19 304
Samfällighetsavgifter	224 030	224 030
Fastighetsförsäkring	12 307	15 256
	345 710	335 401

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	0,64	2017-06-20	0	20 400 000
Swedbank	0,76	2018-06-20	17 000 000	17 000 000
Nordea	0,48	2018-06-21	17 452 500	0
Swedbank	0,92	2019-06-19	17 000 000	17 000 000
Swedbank	1,33	2021-06-23	13 498 000	13 566 000
			64 950 500	67 966 000
Kortfristig del av långfristig skuld			68 000	68 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	7 728	4 972
Styrelsearvoden	59 733	38 762
Sociala avgifter	18 768	12 182
Revision	20 000	0
Parkeringskostnader	3 320	3 272
Förutbetalda avgifter och hyror	289 452	289 752
	399 001	348 940

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	68 000 000	68 000 000
	68 000 000	68 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hysesavtalet med Q-Park har omförhandlats. I avtalet stod det att de bekostar och genomför städningen av garaget. Då vi inte var nöjda har vi nu tagit över städningen i egen regi. Vi kan nu behovsanpassa städningen på ett bättre sätt till en lägre kostnad. Med en mer behovsanpassad städning blir också luften bättre i garage och lägenheter. Vi kan därigenom minska den stora kostnaden för byte av luftfilter. Ersättningen till Q-Park har minskat för deras hantering. Allt övrigt i avtalet är oförändrat.

För att underlätta inpassering genom entrédörrar från gatan installeras under våren ett porttelefonsystem. Koderna tas därmed bort. Detta är som ett led i att öka säkerheten i fastigheten.

Uppsala 2018-03-22



Kjell Edlund



Mats Odentun



Bengt Krisandersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor