

Årsredovisning för
Brf Punktsnurren
717600-2801
Räkenskapsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8-10
Underskrifter	11
Kassaflödesanalys	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Punktsnurren, 717600-2801 får härmed avge årsredovisning för 2014-07-01 - 2015-06-30. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheterna ligger i Uppsala kommun, stadsdel Salabacke och har beteckningarna Salabacke 11:1.

På fastigheterna finns 3 st bostadshus innehållande 108 lägenheter, samt 10 st lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Till byggnaderna hör också 29 garage samt 52 parkeringsplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2014) uppgår till 7 802 kvm, varav 6 597 kvm utgör lägenhetsyta och 1 205 kvm lokalyta

Lägenhetsfördelning:

90 st 2 rum och kök

9 st 3 rum och kök

9 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med belopp som anges i underhållsplan.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1962.

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Stamrenovering	1998
Fastighetsnät och bredband	2004
Säkerhetsdörrar till alla lägenheter samt trappuppgångar	2005
Fönsterrenovering	2006/2007
Gårdsrenovering	2009
Byte av garageportar	2010/2011
Tak och fasader	2012/2013
Basturenovering samt OVK-besiktning	2014/2015

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av UBC Teknisk förvaltning. Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-12-23.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1963-02-21.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Visma Services AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med minst 1 och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2014-11-19) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Falk	Ordförande
Birgitta Bylesjö	Sekreterare
Daniel Olsson	Ledamot
Peter Karlsson	Ledamot
Erik Hellberg	Ledamot
Åsa Enroth	Suppleant
Vanja Jansson	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 10 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter

Anna-Carin Carlström (avgått pga flytt)
Tomas Winblad Suppleant

Valberedning

Birgitta Nordfeldt
Tobias Nyström - Vara

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2014/2015.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 243 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2015/16.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Under verksamhetsåret som varit har föreningen renoverat och förbättrat bastun samt utfört en OVK-besiktning.

Underkommande verksamhetsår kommer föreningen att upprätta en ny underhållsplan. Vidare kommer föreningen undersöka möjligheten om omförhandling av räntenivån för lånet som förfaller 2017-05-24.

Medlemsinformation

	2015-06-30	2014-06-30
Vid räkenskapsårets början	109	98
Tillkommande medlemmar	24	11
Avgående medlemmar	-7	-
Summa	126	109

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2015-06-30	2014-06-30	2013-06-30	2012-06-30
Nettoomsättning, tkr	3 948	3 976	3 893	3 795
Resultat efter finansiella poster, tkr	-10	298	-73 145	144
Soliditet %	17	5	4	-
Årets resultat, tkr	-10	298	-73	144
Underhållsfond, tkr	880	880	755	1 889
Lån per kvm bostadsyta	1 461,0	1 523,0	1 609,0	1 040,0
Genomsnittlig skuldränta, %	2,5	3,6	1,6	-

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	748 342
årets resultat	-9 774
Totalt	738 568
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	141 600
	596 968
Totalt	738 568

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-07-01- 2015-06-30</i>	<i>2013-07-01- 2014-06-30</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 948 093	3 975 286
Övriga rörelseintäkter		1	520
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 948 094	3 975 806
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 810 824	-2 444 301
Övriga externa kostnader		-165 034	-122 244
Personalkostnader	3	-124 129	-86 973
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar ^{4,5}		-570 063	-617 786
Summa rörelsekostnad		-3 670 050	-3 271 304
Rörelseresultat		278 044	704 502
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		362	4 285
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 180	-410 772
Summa finansiella poster		-287 818	-406 487
Resultat efter finansiella poster		-9 774	298 015
Resultat före skatt		-9 774	298 015
Årets resultat		-9 774	298 015

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-06-30</i>	<i>2014-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	12 423 525	12 866 391
Inventarier, verktyg och installationer	5	892 535	1 019 732
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		13 316 060	13 886 123
Summa anläggningstillgångar		13 316 060	13 886 123
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-322	13 345
Övriga fordringar		4 855	84
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		216 361	200 385
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		220 894	213 814
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		837 181	913 485
<i>Summa Kassa och bank</i>		837 181	913 485
Summa omsättningstillgångar		1 058 075	1 127 299
SUMMA TILLGÅNGAR		14 374 135	15 013 422

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-06-30</i>	<i>2014-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		765 200	765 200
Uppskrivningsfond		-6 800	-6 800
Fond för yttre underhåll		879 971	879 971
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 638 371</u>	<u>1 638 371</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		748 342	450 327
Årets resultat		-9 774	298 015
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>738 568</u>	<u>748 342</u>
Summa eget kapital		<u>2 376 939</u>	<u>2 386 713</u>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		62 977	62 977
<i>Summa avsättningar</i>		<u>62 977</u>	<u>62 977</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 400 000	11 900 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>11 400 000</u>	<u>11 900 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		158 069	102 392
Skatteskulder		15 691	12 631
Övriga skulder		468	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		359 991	548 659
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>534 219</u>	<u>663 732</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 374 135</u>	<u>15 013 422</u>

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	<i>2015-06-30</i>	<i>2014-06-30</i>
Fastighetinteckning	13 630 000	13 630 000
Summa ställda säkerheter	13 630 000	13 630 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret.

Definition av nyckeltal

Lån per kvm bostadsyta *Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsarea enligt taxeringsbesked*
Genomsnittlig skuldränta *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	ca 143
Renovering	40
Markanläggning	30
Byggnadsinventarier	20
Inventarier	20

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	<i>2014-07-01- 2015-06-30</i>	<i>2013-07-01- 2014-06-30</i>
Hyror	112 371	-
Hyror bostäder	19 062	38 124
Hyror lokal	94 863	189 814
Garage och p-platser	220 103	222 707
Övriga hyror	960	23 945
Årsavgifter	3 379 344	3 377 172
Kabel-Tv	101 086	101 084
Kravavgift	540	-
Övriga ersättningar	-	1 080
Överlåtelseavgift	9 993	11 130
Pantsättningsavgift	9 771	10 230
Summa	3 948 093	3 975 286

Not 2 Fastighetskostnader

	<i>2014-07-01- 2015-06-30</i>	<i>2013-07-01- 2014-06-30</i>
Fastighetsskötsel	254 133	270 301
Trädgårdsskötsel	3 656	20 107
Städ	132 086	109 407
Övriga fastighetskostnader	21 693	59 140
Reparationer	293 446	88 460
Reparation byggnad	420 082	233 358
El	141 614	180 281
Kyla	11 545	-
Fjärrvärme	915 668	844 608
Vatten	125 512	160 395
Sophämtning	105 582	107 737
Fastighetsförsäkring	117 924	102 733
Bredband	3 361	4 000
Kabel-Tv	114 948	112 383
Fastighetsskatt	149 574	146 766
Summa	2 810 824	2 439 676

Not 3 Personalkostnader

Medelantal anställda

	2014-07-01- 2015-06-30	2013-07-01- 2014-06-30
Män	X	X
Kvinnor	X	X
Totalt	-	-

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2014-07-01- 2015-06-30	2013-07-01- 2014-06-30
Arvoden och andra ersättningar:	97 745	69 057
Totala löner och ersättningar	97 745	69 057
Sociala avgifter enligt lag och avtal	26 384	17 466
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	124 129	86 523

Not 4 Byggnader och mark

	2015-06-30	2014-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	22 012 218	22 012 218
	22 012 218	22 012 218
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-9 145 827	-8 702 959
Årets avskrivning	-442 866	-442 868
	-9 588 693	-9 145 827
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	12 423 525	12 866 391

Taxeringsvärde

	2015-06-30	2014-06-30
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	35 789 000	35 789 000
Taxeringsvärde mark:	12 944 000	12 944 000
	48 733 000	48 733 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	35 000 000	35 000 000
Lokaler:	789 000	789 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-06-30	2014-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	1 810 386	1 810 386
Utgående anskaffningsvärde	1 810 386	1 810 386
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-790 654	-663 457
- Årets avskrivning enligt plan	-127 197	-127 197
Utgående avskrivningar enligt plan	-917 851	-790 654
Utgående redovisat värde	892 535	1 019 732

Not 6 Eget kapital

	Medlems- insatser	Ej inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	765 200	-6 800	879 971	450 327	298 015	2 386 713
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll						
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				298 015	-298 015	-
Årets resultat					-9 774	-9 774
Belopp vid årets utgång	765 200	-6 800	879 971	748 342	-9 774	2 376 939

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2015-06-30	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2015/16 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-06-30	Lånebelopp 2014-06-30
Långgivare					
Swedbank	3,37	2017-05-24	-	5 500 000	5 500 000
Swedbank	1,09	Rörligt	-	1 400 000	1 900 000
Swedbank	3,69	2023-01-27	-	4 500 000	4 500 000
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Totalt			-	11 400 000	11 900 000

Underskrifter

2015-11-25



Erik Eriksson



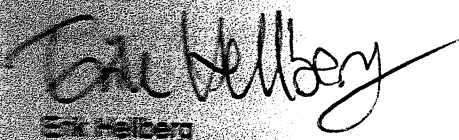
Birgitta Bylesjö



Daniel Olsson

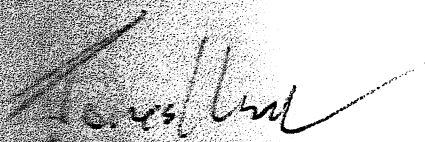


Peter Karlsson



Erik Halberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-11-25.



Föreningens revisor

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-07-01- 2015-06-30</i>	<i>2013-07-01- 2014-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	278 044	704 503
Erhållna räntor	362	4 285
Erlagda räntor	-288 180	-410 772
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	570 063	617 785
	<u>560 289</u>	<u>915 801</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	560 289	915 801
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-7 081	2 741
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-129 512	-22 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten	423 696	896 130
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-500 000	-650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-650 000
Årets kassaflöde	-76 304	246 130
Likvida medel vid årets början	913 485	667 355
Likvida medel vid årets slut	837 181	913 485