

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rödhaken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-07-01 – 2016-06-30.

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 2006-03-20.

Föreningens fastighet, Sunnersta 59:23 bebyggdes 1989 och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns fem bostadshus innehållande 23 lägenheter. Dessutom finns 2 garage- och 11 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

1	st 2 rum med trinett och ugn	
4	st 2 rum och arbetskök	
8	st 2 rum och kök	
8	st 3 rum och kök	
2	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 1 645,5 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp 1 268 kronor per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster 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 4 498 023 (4 498 023) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-10-14 bestått av:

Ordinarie	Per Odelmalm Siv Åkesson Mariz Öhman Yvonne Andersson Elisabeth Calland Aissaoui	Ordförande Kassör Sekreterare
Suppleanter	Tommy Hiltula Göran Abrahamsson	

Fram till föreningsstämman var Jonas Egehult, Åke Isaksson och Torkel Winbladh ordinarie ledamot.

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Tomas Jonasson	Borev revisionsbyrå
Suppleant	Lars Jonasson	Borev revisionsbyrå
Valberedning	Jonas Egehult Raquel Gonzales	

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. Vid en extra föreningsstämma 2015-12-03 togs andra beslutet avseende antagande av nya stadgar.

Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Ann-Yå Ståd o Byggservice.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. OVK besiktning har skett under räkenskapsåret 2015/2016 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 40 874 kronor.

Bostadsrättsföreningen följer den av styrelsen årligen fastställda underhållsplanen.

Under året har föreningen gjort följande;

- Stamspolning av samtliga lägenheter och lokaler.
- OVK besiktning av lägenheter och lokaler samt rengöring av ventilationstrummor.
- Föreningens bestånd av Almar, 5 st, har huggits ned pga almsjukan.
- Byte av alla textilier i gästrum.

Kommande år planeras följande;

- Målning takplåtar och skorstenar
- Högtryckstvätt av markplattor
- Högtryckstvätt och målning balkonggolv
- Målning av källargolv
- Putsning skadade fasadytor
- Takfönster förbättras

Föreningens fastigheter har mycket goda energivärden, föreningen undersöker kontinuerligt förbättringar som kan spara energi exempelvis solenergi.

Andra åtgärder är inte inplanerade, men fastigheten blir allt äldre, tjugosjätte året, vilket ökar behovet av underhåll, reparationer och förbättringar.

Medlemsinformation

Under perioden har 2 st överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar finns noterade hos styrelsen. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för varje enskild andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 28 medlemmar, avgående 3 och tillkommande 3, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 28 vid årets slut.

Avgifterna har legat oförändrade under räkenskapsåret. Inga förändringar planeras.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning (tkr)	1 331	1 331	1 313	1 261
Resultat efter finansiella poster (tkr)	158	197	142	205
Soliditet (%)	27,4	25,5	24,3	23,4
Kassalikviditet (%)	233,3	274,2	241,4	296,5
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	168	168	58	168
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 859	1 691	1 633	1 465
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	749	749	749	749
Lån kronor per kvm yta	5 900	6 225	6 320	6 403

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	179 631
årets vinst	157 932
	337 563
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	168 000
i ny räkning överföres	169 563
	337 563

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

Resultaträkning	Not	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 330 572	1 330 572
Övriga rörelseintäkter		2 331	1 530
Summa rörelseintäkter		1 332 903	1 332 102
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-537 965	-462 742
Övriga externa kostnader	5	-73 682	-90 516
Personalkostnader	6	-58 690	-54 372
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-193 673	-193 672
Summa rörelsekostnader		-864 010	-801 301
Rörelseresultat		468 893	530 801
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 125	2 450
Räntekostnader och liknande resultatposter		-312 086	-335 824
Summa finansiella poster		-310 961	-333 374
Resultat efter finansiella poster		157 932	197 427
Resultat före skatt		157 932	197 427
Årets resultat		157 932	197 427

Balansräkning	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 352 233	12 493 874
Inventarier, verktyg och installationer	8	263 151	315 183
Summa materiella anläggningstillgångar		12 615 384	12 809 057
Summa anläggningstillgångar		12 615 384	12 809 057
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	264 267	356 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	22 382	39 875
Summa kortfristiga fordringar		286 649	396 496
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		945 802	1 024 236
Summa kassa och bank		945 802	1 024 236
Summa omsättningstillgångar		1 232 451	1 420 732
SUMMA TILLGÅNGAR		13 847 835	14 229 789

Balansräkning	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	1 594 523	1 594 523
Yttre reparationsfond		1 859 071	1 691 071
Summa bundet eget kapital		3 453 594	3 285 594
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		179 631	150 204
Årets resultat		157 932	197 427
Summa fritt eget kapital		337 563	347 631
Summa eget kapital		3 791 157	3 633 225
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	9 528 366	10 078 354
Summa långfristiga skulder		9 528 366	10 078 354
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		180 424	164 954
Leverantörsskulder		16 995	38 083
Skatteskulder		501	0
Övriga skulder	14	12 469	12 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	317 923	302 912
Summa kortfristiga skulder		528 312	518 210
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 847 835	14 229 789
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		19 578 000	19 578 000
Summa ställda säkerheter		19 578 000	19 578 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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 planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

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	110 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Hysesintäkter garage och p-platser	29 040	29 040
Årsavgifter bostäder	1 232 532	1 232 532
Kabel-TV / Internet	69 000	69 000
Övriga ersättningar och intäkter	110	420
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 221	1 110
	1 332 903	1 332 102

Not 3 Driftkostnader

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	36 858	28 839
Obligatorisk ventilationskontroll	23 750	0
Besiktning / Serviceavtal	9 941	11 720
Yttre skötsel / Snöröjning	15 225	20 872
Fastighetsel	172 171	150 148
Vatten	43 090	45 462
Sophämtning	35 160	30 765
Fastighetsförsäkring	31 272	29 868
Kabel-TV / Internet	74 721	79 037
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	29 904	29 249
	472 092	425 960

Not 4 Underhållskostnader

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Löpande reparationer	40 874	36 782
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	25 000	0
	65 874	36 782

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Administration, kontor och övrigt	6 215	4 334
Revisionsarvode	12 031	12 531
Förvaltningsarvode	39 822	34 513
Övriga externa tjänster/kostnader	1 157	360
Övriga förbrukningsinventarier/material	14 457	38 778
	73 682	90 516

Not 6 Personalkostnader

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Styrelsearvode	42 000	42 000
Löner övriga	5 000	0
Sociala avgifter	11 240	11 922
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	450	450
	58 690	54 372

Not 7 Byggnader och mark

	2016-06-30	2015-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	19 690 099	19 690 099
Nyanskaffningar - Bergvärme	625 000	625 000
Ingående anskaffningsvärden mark	596 000	596 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 911 099	20 911 099
Ingående avskrivningar	-3 017 225	-2 875 584
Årets avskrivningar	-141 641	-141 641
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 158 866	-3 017 225
Ingående nedskrivningar	-5 400 000	-5 400 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 400 000	-5 400 000
Utgående redovisat värde	12 352 233	12 493 874
Taxeringsvärden byggnader	13 241 000	13 040 000
Taxeringsvärden mark	5 433 000	4 199 000
	18 674 000	17 239 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-06-30	2015-06-30
Ingående anskaffningsvärden	527 514	527 514
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	527 514	527 514
Ingående avskrivningar	-212 331	-160 300
Årets avskrivningar	-52 032	-52 031
Utgående ackumulerade avskrivningar	-264 363	-212 331
Utgående redovisat värde	263 151	315 183

Not 9 Övriga fordringar

	2016-06-30	2015-06-30
Avräkning skattekonto	80	65
Skattefordringar	0	154
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	264 187	356 402
	264 267	356 621

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-06-30	2015-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	15 867	15 405
Upplupna ränteintäkter	850	428
Förutbetald renhållningsavgift	1 600	1 608
Förutbetald kabel-TV	0	18 679
Förutbetald vattenavgift	3 665	3 755
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	400	0
	22 382	39 875

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 594 523	1 691 071	150 204	197 427
Disposition av föregående års resultat:		168 000	29 427	-197 427
Årets resultat				157 932
Belopp vid årets utgång	1 594 523	1 859 071	179 631	157 932

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 168 000/-0 kronor enligt stämmobeslut.

Not 12 Medlemsinsatser

	2016-06-30	2015-06-30
Inbetalda insatser	1 574 523	1 574 523
Upplåtelseavgifter	20 000	20 000
	1 594 523	1 594 523

Marknadsvärdet på sålda bostadsrätter nr 3 och 4 översteg insats enligt ekonomisk plan med 20 000 kronor.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-06-30	Lånebelopp 2015-06-30
Swedbank Hypotek AB	2,31	2017-03-24	4 499 360	4 554 173
Swedbank Hypotek AB	3,65	2019-03-11	4 224 430	4 280 635
Stadshypotek AB	1,56	2021-02-11	985 000	1 408 500
			9 708 790	10 243 308
Kortfristig del av långfristig skuld			-180 424	164 954

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 698 375 kronor.

Not 14 Övriga skulder

	2016-06-30	2015-06-30
Källskatter	6 900	6 300
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	5 569	5 961
	12 469	12 261

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-06-30	2015-06-30
Upplupna räntekostnader	44 609	50 817
Förskottsbetalda hyror och avgifter	123 973	107 283
Upplupna driftkostnader	10 369	0
Upplupna elavgifter	5 472	6 095
Upplupna reparationer och underhåll	121 000	121 000
Beräknat arvode för revision	12 500	12 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 217
	317 923	302 912

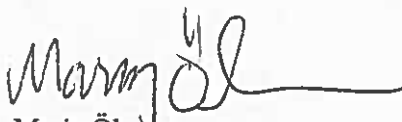
Uppsala



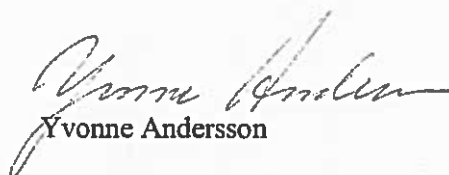
Per Odelmalm



Siv Åkesson



Mariz Öhman



Yvonne Andersson



Elisabeth Calland Aissaoui

Min revisionsberättelse har lämnats .

Tomas Jonasson
Godkänd revisor

		RESULTAT	BUDGET	RESULTAT	BUDGET
		14/15	15/16	15/16	16/17
Avser tusentals kronor - tkr					
Hyresintäkter garage	301330	9	9	9	9
Hyresintäkter p-platser	3015	20	20	20	20
Årsavgifter bostäder	3021	1 233	1 233	1 233	1 233
Internet intäkter	307201	69	69	69	69
Hyresbortfall (outhyrt) ./.	3085	0	0	0	0
Övriga intäkter	3290	0	2	0	0
Fakturerade kostnader	3514	1	0	2	0
RÖRELSENS INTÄKTER		1 332	1 333	1 333	1 331
Städning entr.	4120	29	40	37	40
Obligatorisk ventilationskontroll	4141		25	24	0
Besiktning	4142	2	2	2	2
Serviceavtal	4143	10	8	8	8
Energideklarationer	4144				
Yttre skötsel	4160	0	6	0	0
Snöröjning	416030	21	25	15	15
Löpande reparationer/underhåll	4300	14	50	11	100
Löp rep/underhåll ventilation	4343			25	
Löp rep/underhåll markytor	4360				
Löp rep/underhåll plantering	4363	23	6	5	6
Planenligt underhåll	4500			25	450
Avgår erhållna bidrag för rep ./.	4597				
Pågående om- och tillbyggnad	1182				
Investeringar enl underhållsplan	4500				
.. varav skall aktiveras ./.	4598				
Elavgifter	4610	150	165	172	175
Vatten & avlopp	4630	45	46	43	46
Sophämtning	4640	22	23	22	23
Container/grovsopor	4641	9	10	13	10
Fastighetsförsäkringar	4711	30	31	31	32
Självrisk/reparation försäkringsskador	4712				
Försäkringsersättningar	4713				
Kabel-TV samt Fibernät	4760	79	75	75	77
Internet	4770	0	0	0	0
Fastighetsskatt	4800	29	31	30	31
Förbrukningsinventarier	5410	26	8	8	8
Övr förbrukningsinventarier/material	5490	12	18	7	12
Kreditupplysning	6061			2	
Styrelsearvode	6410	42	46	42	42
Revisionsarvode	6420	12	13	12	13
Möteskostnad stämma	6451				
Möteskostnad styrelse	6452				
Förvaltningsarvoden	6481	35	37	37	39
Förvaltningsarvode utöver avtal	6482	0	0	3	0
Övriga förvaltningskostnader	6490	5	6	5	6
Trivselkostnader	656110			1	
Konsultarvoden	6550	0	0	0	0
Löner övriga	7020			5	4
Löner arvoden/vicevärd	721001				
Lagstadgade sociala avgifter	7510	12	14	11	14
Premier FORA	7570				

Avskrivning byggnad	7821	142	142	142	142
Avskrivning inventarier	7832	16	16	16	10
Avskrivning installationer	7833	36	36	36	36
RÖRELSENS KOSTNADER		801	879	865	1 341
RÖRELSENS RESULTAT		531	454	468	-10
Ränteintäkter från bank	8311	2	3	1	0
Övriga ränteintäkter klientmedel	8319				
FINANSIELLA INTÄKTER		2	3	1	0
Räntekostnader fastighetslån	8411	336	320	312	271
FINANSIELLA KOSTNADER		336	320	312	271
Statlig skatt	8980				
RESULTAT	8999	197	137	157	-281
Föreslås i resultatdispositionen:					
Ianspråktagande av yttre reparationsfond					450
Reservering till yttre reparationsfond ./.		-168	-168	-168	-168
		29	-31	-11	1

Beslut resultatdispositionen	15-06-30	16-06-30	17-06-30
Balanserat resultat enl BR	151	180	169
Yttre reparationsfond enl BR	1 691	1 859	2 027
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	0	0	-450
Reservering till yttre reparationsfond	168	168	168
Summa yttre rep.fond efter stämmobeslut	1 859	2 027	1 745

170

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

Årsavgifter FROM:

Genomsnittlig avgift per 15-06-30 uppgår till 749 kr/kvm.

SIGN: AW