

Årsredovisning

för

Brf Cellisten

716401-2333

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Cellisten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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 ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-06-16.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Gottsunda 41:1 bebyggdes 1980-81 av Svenska Riksbyggen.

På fastigheten finns 18 st bostadshus innehållande 188 st lägenheter och 2 st kvartershus.

Dessutom finns 84 st garage och 130 st p-platser.

Lägenhetsfördelning:

41 st	2 rum och kök
81 st	3 rum och kök
36 st	4 rum och kök
27 st	5 rum och kök
3 st	6 rum och kök

Total bostadsyta: 17 323 m²

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på / Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet / 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdéförsäkrad 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 2015-04-22 bestått av:

Ordinarie

Agneta Bergvall
Anna Axelson-Fisk
David Magnusson
Martin Palmqvist
Tore Hansson

Tess Sintring
Mikael Landsten
Lemlem Aghedow

Revisorer

Ordinarie

Tomas Jonasson Borev Revisionsbyrå AB
Lennart Byström Intern revisor

Suppleanter

Rickard Rönnblom BDO revision
Lotta Engström Intern revisor

Valberedning

Maria Lindsbo Sammankallande
Ragnar Palm
Karin Eriksson

Styrelsen har under året haft 12 (15) st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB, Uppsala.
Fastighetsskötare har varit Upplands Boservice.

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

Fastighetens tekniska status

Våtrumsrenovering utfördes 2000.

Målning av fönster och balkonger 2005.

Upprustning av garage samt målning av träfasader 2006.

Målning av tvättstugor och soprum, nytt torkrum samt ombyggnad av Gurkan 2008.

OVK och energideklaration samt bredbandsinstallation 2009.

Målning av trapphus 2011.

Installation av rörelsestyrda LED-lampor, OVK samt utbyte av fläktar 2012.

Modernisering av hissar 2013.

Renovering terasser 2014.

Installation av elektroniskt bokningssystem 2014.

Renovering lekplatser 2014.

Renovering gästlägenhet 2014.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2015 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Samtliga fönster och balkongdörrar har målats utvändigt under 2015

Rivning av träfronter och uppsättning av plåtfroter på samtliga balkonger och loftgångar under 2015

Montering av täckplåt på gavlbrädor under 2015

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 10 (12) st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 2 st andrahandsuthyrning samt en förlängning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 242 medlemmar.

Årsavgifter

Avgifterna sänktes 2015-01-01 med 1% och sänks 2016-01-01 med 4%. Senaste höjning var 2000-01-01 med 2%.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016 = 443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor därefter lämnas ärendet till inkasso till en kostnad på 160 kronor + ränta.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	10 466	10 540	10 787	10 356
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 684	-1 748	345	907
Soliditet (%)	24	25	27	26
Kassalikviditet (%)	84	121	182	156
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	935	935	935	935
Reservering garagefond (tkr)	97	97	97	97
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	8 997	8 997	9 319	9 745
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	575	580	598	598
Lån kr/kvm yta	2 428	2 493	2 560	2 623

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 485 823
årets förlust	-1 684 084
	3 801 739

disponeras så att

avsättning till yttre reparationsfond	935 000
avsättning till garagefond	-97 200
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-37 631 750
i ny räkning överföres	40 595 689
	3 801 739

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		10 465 697	10 540 215
Övriga rörelseintäkter		12 897	61 021
Summa rörelseintäkter		10 478 594	10 601 236
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-9 122 256	-8 911 528
Övriga externa kostnader	5	-304 963	-361 404
Personalkostnader	6	-178 624	-195 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 503 995	-1 503 995
Summa rörelsekostnader		-11 109 837	-10 972 427
Rörelseresultat		-631 243	-371 191
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 651	86 582
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 108 492	-1 463 130
Summa finansiella poster		-1 052 841	-1 376 548
Resultat efter finansiella poster		-1 684 084	-1 747 739
Resultat före skatt		-1 684 084	-1 747 739
Årets resultat		-1 684 084	-1 747 739

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	53 842 898	55 298 023
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	20 361	40 721
Inventarier, verktyg och installationer	9	171 056	199 566
Summa materiella anläggningstillgångar		54 034 315	55 538 310
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	10	1 200 000	1 200 000
Summa anläggningstillgångar		55 234 315	56 738 310
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		770	15 251
Övriga fordringar	11	1 049 266	1 896 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	530 611	471 154
Summa kortfristiga fordringar		1 580 647	2 382 898
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 168 170	2 168 170
Summa kassa och bank		1 168 170	2 168 170
Summa omsättningstillgångar		2 748 817	4 551 068
SUMMA TILLGÅNGAR		57 983 132	61 289 378

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	14	3 727 182	3 727 182
Yttre reparationsfond		6 266 325	8 997 300
Summa bundet eget kapital		9 993 507	12 724 482
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 485 823	4 502 587
Årets resultat		-1 684 084	-1 747 739
Summa fritt eget kapital		3 801 739	2 754 848
Summa eget kapital		13 795 246	15 479 330
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	40 905 007	42 054 007
Summa långfristiga skulder		40 905 007	42 054 007
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 149 000	1 149 000
Leverantörsskulder		989 647	550 817
Skatteskulder		15 624	20 616
Övriga skulder	16	22 935	26 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 105 673	2 009 047
Summa kortfristiga skulder		3 282 879	3 756 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 983 132	61 289 378
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		66 909 000	66 909 000
Summa ställda säkerheter		66 909 000	66 909 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1981.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter 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 6 154 630 (6 154 630) kronor.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden 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	80 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter,garage och p-platser	388 590	361 017
Hysesintäkter övriga	8 400	7 350
Årsavgifter bostäder	9 954 676	10 055 076
Kabel-TV / Internet	124 080	124 080
Hysesbortfall	-11 049	-7 308
Övriga ersättningar och intäkter	12 897	61 021
Övriga debiterade kostnade, ej momsreg	1 000	0
	10 478 594	10 601 236

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	1 177 491	499 601
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	3 180 834	3 763 175
	4 358 325	4 262 776

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetskötsel enl avtal (Entreprenadkostnad fas	63 036	516 780
Obligatorisk ventilationskontroll	330 423	0
Besiktning / Serviceavtal	136 002	118 043
Bevakning grundavtal	2 806	0
Bevakning	3 850	2 675
Yttre skötsel / Snöröjning	149 920	115 127
Fastighetsel	286 321	317 773
Uppvärmning	2 259 777	2 144 703
Vatten	506 499	517 295
Sophämtning	273 877	264 053
Fastighetsförsäkring	225 039	203 213
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	47 194
Arvode teknisk förvaltning	117 189	0
Kabel-TV / Internet	152 117	149 710
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	257 074	252 186
	4 763 930	4 648 752

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	73 468	39 320
Revisionsarvode	20 906	21 406
Förvaltningsarvode	156 514	153 500
Ritnings- och kopieringskostnad	16 943	0
Övriga externa tjänster/kostnader	8 556	50 605
Övriga förbrukningsinventarier/material	28 576	96 573
	304 963	361 404

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	84 600	75 200
Mötesarvoden	54 200	52 000
Löner övriga	2 500	28 236
Sociala avgifter	36 602	38 310
Övriga personalkostnader	722	1 754
	178 624	195 500

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 590 952	72 590 952
Ingående anskaffningsvärden mark	3 700 000	3 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 290 952	76 290 952
Ingående avskrivningar	-20 992 929	-19 537 804
Årets avskrivningar	-1 455 125	-1 455 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 448 054	-20 992 929
Utgående redovisat värde	53 842 898	55 298 023
Taxeringsvärden byggnader	85 022 000	85 022 000
Taxeringsvärden mark	20 717 000	20 717 000
	105 739 000	105 739 000
Bokfört värde byggnader	50 142 898	51 598 023
Bokfört värde mark	3 700 000	3 700 000
	53 842 898	55 298 023

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 801	101 801
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 801	101 801
Ingående avskrivningar	-61 080	-40 720
Årets avskrivningar	-20 360	-20 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 440	-61 080
Utgående redovisat värde	20 361	40 721

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden inventarier	285 096	285 096
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285 096	285 096
Ingående avskrivningar	-85 530	-57 020
Årets avskrivningar	-28 510	-28 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	-114 040	-85 530
Utgående redovisat värde	171 056	199 566

Not 10 Långfristig fordran

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Swedbank fasträntekonto - 4,61% - 2016-03-21	1 200 000	1 200 000 1 200 000	1 200 000 1 200 000	1 200 000 1 200 000

Not 11 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	437	436
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 048 829	1 896 057
	1 049 266	1 896 493

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	231 789	0
Upplupna ränteintäkter	264 153	208 833
Övr förutbet kostn o upplupna intäkter	0	262 321
Uppl driftkostnader & Förutbetalda driftkostnader	34 669	0
	530 611	471 154

Not 13 Förändring av eget kapital

	Medlemsin sats insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 727 182	8 997 300	4 502 587	-1 747 739
Disposition av föregående års resultat:		-2 730 975	983 236	1 747 739
Årets resultat				1 684 084
Belopp vid årets utgång	3 727 182	6 266 325	5 485 823	1 684 084

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 1 032 200/-3 763 175 kronor enligt stämmobeslut.

Not 14 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	3 455 940	3 455 940
Upplåtelseavgifter	271 242	271 242
	3 727 182	3 727 182

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	2,99	2016-01-27	16 359 007	16 548 007
Swedbank	3,46	2020-01-24	12 630 000	13 090 000
Swedbank	1,99	2022-03-11	13 065 000	13 565 000
			42 054 007	43 203 007

Kortfristig del av långfristig skuld	-1 149 000	-1 149 000
---	------------	------------

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 309 007 kronor.

Not 16 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Mervärdesskatt	2 821	6 360
Källskatter	10 260	10 800
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	9 854	9 401
	22 935	26 561

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

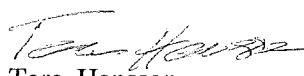
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	1 400
Upplupna räntekostnader	124 822	187 187
Förskottsbetalda hyror och avgifter	633 695	640 172
Upplupna avtalskostnader	10 550	0
Upplupna driftskostnader	18 835	38 750
Upplupna uppvärmningskostnader	239 239	240 772
Upplupna elavgifter	13 304	33 999
Upplupna reparationer och underhåll	44 226	845 767
Beräknat arvode för revision	21 000	21 000
	1 105 671	2 009 047

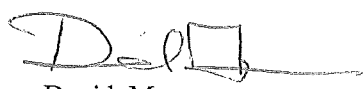
Uppsala 2016-03-10


Mikael Landsten


Agneta Bergvall

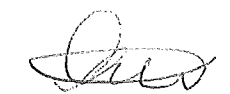

Anna Axelsson Fisk


Tore Hansson

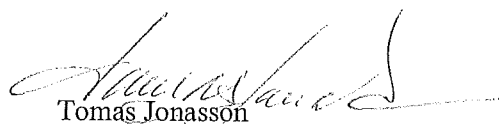

David Magnusson

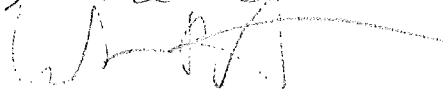

Tess Sintring


Martin Palmqvist


Lemlem Aghedow

Vår revisionsberättelse har lämnats . *den 4 april 2016*


Tomas Jonasson
Revisor


Lennart Byström
Revisor