

Årsredovisning

2017

Brf Cellisten

Org nr 716401-2333

Styrelsen för Brf Cellisten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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. 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.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-01-09.

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.

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.

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

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Avtal	Leverantör	Upphör	Uppsägningstid
Ekonomisk förvaltning	RB Fastighetsägare AB	2018-12-31	6 månader
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice	2020-03-31	6 månader
Fastighetsförvaltning	HSB Uppsala	2020-03-31	6 månader
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa	2018-12-31	Ingen
Kabel-TV	Comhem	2018-05-23	12 månader
Bredband, fastighetsnät	Telia	2018-06-09	6 månader
Störningsjour	Safe Security	2019-02-28	3 månader
Serviceavtal personhissar	Uppsala Lyftservice AB	2018-12-31	6 månader
Nyckelservice, bokningssystem	Certego	2018-05-27	3 månader
Hämtning av avfall	Uppsala Vatten/RagnSells	2018-12-31	3 månader
Parkeringsövervakning	Q-Park	2018-12-31	6 månader
OVK-besiktning m m	Åke Huss AB	2021-08-30	9 månader

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-04-26 bestått av:

Ordinarie	Tess Sintring Agneta Bergvall Anna Axelson-Fisk Ylva Forsberg Martin Palmqvist Lemlem Aghedow Edmond Boghozian Susanne Grusell (avgått under 2017) Mats-Ola Hjälml Tore Hansson
-----------	---

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Tomas Jonasson Lennart Byström	Borev Revisionsbyrå AB Intern revisor
Suppleanter	Rickard Rönnblom Erik Andersson Sundén	BDO revision Intern revisor
Valberedning	Carin Ericson Saul Tekeste	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 13 st protokollförda sammanträden.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan som upprättades 2013. Upphandling av ny underhållsplan pågår.

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 terrasser 2014.

Installation av elektroniskt bokningssystem 2014.

Renovering lekplatser 2014.

Renovering gästlägenhet 2014.

Utvändig målning av samtliga fönster och balkongdörrar 2015.

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

Montering av täckplåt på gavelbrädor 2015.

Takrenovering påbörjades 2016 på gård 5, 4.

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). Efter nästa OVK-besiktning kommer en ny radonmätning att göras i vissa lägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Takrenoveringen har under 2017 fortsatt på gård 4 och 5. För att klara kostnaden för den fortsatta renoveringen samt andra framtida åtaganden har två nya banklån upptagits.

Utemiljön. En lekställning på gård 2 har fått en ny överdel monterad, en lekställning på gård 3 har tagits bort. En sittplats på gård 3 har flyttats till gård 5. Utegrillarna har stagats upp eftersom de satt ostadigt. Ny ljusslinga har satts upp i granen på gård 5. En del träd bakom gård 3 har tagits ner. I maj hyrdes flera containrar för att medlemmarna skulle kunna göra sig av med skräp, möbler, el-skrot och trädgårdsavfall.

I oktober hölls ett välbesökt medlemsmöte där många frågor diskuterades. I samband med detta hölls också den första av två extrastämmor för att anta nya stadgar för föreningen. Den andra extrastämman hölls i november. De nya stadgarna innehåller bland annat en möjlighet för föreningen att ta ut en avgift för andrahandsuthyrningar.

En arbetsgrupp har tillsatts som ska arbeta med bytet av garageportar.

Arbetet med inventering och ny uppmärkning av källarförråden har inletts och beräknas bli klart under 2018.

4 nr av Cellobladet har getts ut.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 11 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 3 st andrahandsuthyrningar inklusive 1st förlängning.

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

Föreningen hade vid årets slut 233 medlemmar.

Årsavgifter

Avgifterna sänktes 2015-01-01 med 1% och 2016-01-01 med 4%. Senaste höjning var 2017-10 -01 med 3%.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

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

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	10 146	10 074	10 466	10 540
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 375	-1 643	-1 684	-1 748
Soliditet (%)	15	22	24	25
Kassalikviditet (%)	409	80	84	121
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	935	935	935	935
Reservering garagefond (tkr)	97	97	97	97
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	7 553	7 299	6 266	8 997
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	535	552	575	580
Lån kr/kvm yta	3 159	2 361	2 428	2 493

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 455 940	271 242	7 298 525	2 769 539	-1 642 743
Resultatdisp enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			1 032 200	-1 032 200	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-1 642 743	1 642 743
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-2 375 445
Belopp vid årets utgång	3 455 940	271 242	8 330 725	94 596	-2 375 445

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	94 596
årets förlust	-2 375 445
	-2 280 849

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	935 000
avsättning till garagefond	97 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-4 429 227
i ny räkning överföres	1 116 378
	-2 280 849

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		10 146 108	10 074 218
Övriga rörelseintäkter		30 339	34 062
Summa rörelseintäkter		10 176 447	10 108 280
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-9 907 914	-9 136 318
Övriga externa kostnader	5	-358 960	-315 167
Personalkostnader	6	-210 857	-203 968
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 483 635	-1 503 996
Summa rörelsekostnader		-11 961 365	-11 159 450
Rörelseresultat		-1 784 918	-1 051 170
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	17 093
Räntekostnader och liknande resultatposter		-590 528	-608 666
Summa finansiella poster		-590 527	-591 573
Resultat efter finansiella poster		-2 375 445	-1 642 743
Resultat före skatt		-2 375 445	-1 642 743
Årets resultat		-2 375 445	-1 642 743

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	50 932 648	52 387 773
Inventarier, verktyg och installationer	8	114 036	142 546
Summa materiella anläggningstillgångar		51 046 684	52 530 319

Summa anläggningstillgångar

51 046 684

52 530 319

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	14 710 192	1 658 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	287 930	283 826
Summa kortfristiga fordringar		14 998 122	1 942 382

Kassa och bank

Kassa och bank		549 291	549 291
Summa kassa och bank		549 291	549 291

Summa omsättningstillgångar

15 547 413

2 491 673

SUMMA TILLGÅNGAR

66 594 097

55 021 992

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 727 182

3 727 182

Yttre reparationsfond

8 330 725

7 298 525

Summa bundet eget kapital

12 057 907

11 025 707

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

94 596

2 769 539

Årets resultat

-2 375 445

-1 642 743

Summa fritt eget kapital

-2 280 849

1 126 796

Summa eget kapital

9 777 058

12 152 503

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

53 019 507

39 756 007

Summa långfristiga skulder

53 019 507

39 756 007

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

1 699 000

1 149 000

Leverantörsskulder

706 331

684 130

Skatteskulder

30 198

24 068

Övriga skulder

13

35 870

30 933

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

1 326 133

1 225 351

Summa kortfristiga skulder

3 797 532

3 113 482

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

66 594 097

55 021 992

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

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.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter, garage och p-platser	395 600	394 896
Hysesintäkter övriga	7 200	7 750
Årsavgifter bostäder	9 628 055	9 556 348
Kabel-TV / Internet	124 080	124 080
Hysesbortfall	-8 827	-8 856
Övriga ersättningar och intäkter	30 339	31 059
Vidarefakturerering externt ej momspliktigt	0	3 003
	10 176 447	10 108 280

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	615 123	643 885
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	4 429 227	3 092 681
	5 044 350	3 736 566

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetskötsel enl avtal	636 556	1 131 878
Besiktning / Serviceavtal	123 348	103 458
Bevakning grundavtal	2 806	2 338
Bevakning störningsjour	5 100	2 600
Yttre skötsel / Snöröjning	91 552	153 606
Fastighetsel	322 393	343 069
Uppvärmning	2 101 016	2 083 385
Vatten	453 618	457 559
Sophämtning	292 305	311 001
Fastighetsförsäkring	238 742	231 789
Arvode teknisk förvaltning	161 624	159 372
Kabel-TV / Internet	158 874	152 904
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	275 630	266 794
	4 863 564	5 399 753

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	30 786	66 369
Revisionsarvode	24 000	21 406
Förvaltningsarvode	169 565	163 956
IT- Tjänster	0	1 500
Övriga externa tjänster/kostnader	69 855	10 861
Övriga förbrukningsinventarier/material	64 754	51 076
	358 960	315 168

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	89 300	99 000
Mötesarvoden	71 700	57 300
Sociala avgifter	49 522	47 668
Övriga personalkostnader	335	0
	210 857	203 968

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	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	-23 903 179	-22 448 054
Årets avskrivningar	-1 455 125	-1 455 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 358 304	-23 903 179
Utgående redovisat värde	50 932 648	52 387 773
Taxeringsvärden byggnader	93 085 000	93 085 000
Taxeringsvärden mark	26 756 000	26 756 000
	119 841 000	119 841 000
Bokfört värde byggnader	47 232 648	48 687 773
Bokfört värde mark	3 700 000	3 700 000
	50 932 648	52 387 773

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden inventarier	285 096	285 096
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285 096	285 096
Ingående avskrivningar	-142 550	-114 040
Årets avskrivningar	-28 510	-28 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	-171 060	-142 550
Utgående redovisat värde	114 036	142 546

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	2 467	464
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	14 707 725	1 658 092
	14 710 192	1 658 556

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	245 904	238 742
Övr förutb kostn o upplupna intäkter	35 888	8 956
Uppl driftkostnader & Förutbetalda driftkostnader	6 138	811
Övriga förutbet kostn o Uppl int periodiseringskon	0	35 318
	287 930	283 827

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristig lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	1,050	2020-11-25	15 981 007	16 170 007
Swedbank	1,394	2020-01-24	11 710 000	12 170 000
Swedbank	1,990	2022-03-11	12 065 000	12 565 000
Swedbank	1,580	2021-08-11	2 962 500	
Swedbank	2,050	2024-12-20	12 000 000	
			54 718 507	40 905 007
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 699 000	-1 149 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 223 507 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	66 909 000	66 909 000
	66 909 000	66 909 000

Not 13 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mervärdesskatt	0	2 821
Källskatter	13 638	11 940
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	14 829	11 783
Utgående moms, oreducerad	7 403	4 388
	35 870	30 932

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	80 909	70 090
Förskottsbetalda hyror och avgifter	714 479	741 874
Upplupna avtalskostnader	46 876	0
Upplupna driftskostnader	90 674	18 800
Upplupna uppvärmningskostnader	272 918	271 842
Upplupna elavgifter	34 769	36 052
Upplupna renhållningsavgifter	126	0
Upplupna reparationer och underhåll	62 882	65 693
Beräknat arvode för revision	22 500	21 000
	1 326 133	1 225 351

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Aktuella ärenden under 2018 är nya garageportar, fortsatt takrenovering, ny underhållsplan samt upphandling av ekonomisk förvaltare..

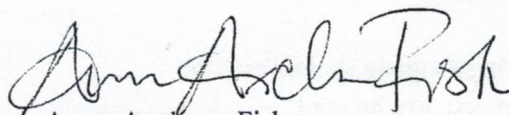
Fortsatt utgallring av träd samt renovering av utemiljön med början på gård 4 och 5.

Förberedelser för upphandling av kollektivt bredband har påbörjats och kommer att slutföras under 2018.

Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-01-09. De innebär bland annat att föreningen kan ta ut en avgift för andrahandsuthyrningar.

Uppsala 2018-03-08

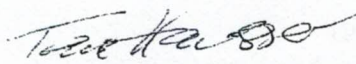

Agneta Bergvall

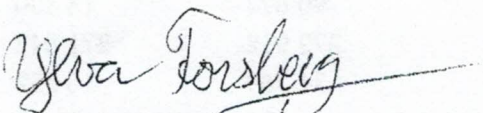

Anna Axelsson Fisk

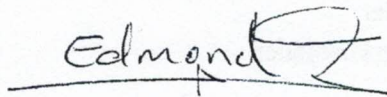

Tess Sintring

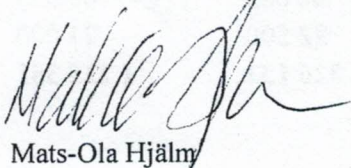

Lentlem Aghedow


Martin Palmqvist

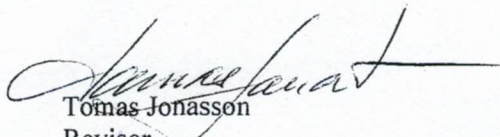

Tore Hansson


Ylva Forsberg


Edmond Boghonian


Mats-Ola Hjälmy

Vår revisionsberättelse har lämnats . 2018 - 04 - 06


Tomas Jonasson
Revisor


Lennart Byström
Revisor