

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Brandsoldaten



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brandsoldaten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Olof Lindahl	Ledamot
Christin Linde Kjellman	Ledamot
Randolph Schrab	Ledamot
Leif Söderlund	Ledamot
Bo Åhlman	Ledamot
Lars-Åke Kjellman	Suppleant
Ragnar Vikström	Suppleant
Andris Zarins	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Jonasson	Ordinarie Extern	BOREV revisionsbyrå AB
Nils Lars Åke Jonasson	Suppleant Extern	BOREV revisionsbyrå AB

Valberedning

Hans Sjöberg
Torbjörn Wicklander

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.
Extra föreningsstämma hölls 2016-10-31. Extra stämma med anledning av nya stadgar.
Extra föreningsstämma hölls 2016-12-08. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Svartbäcken 54:5	2012	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

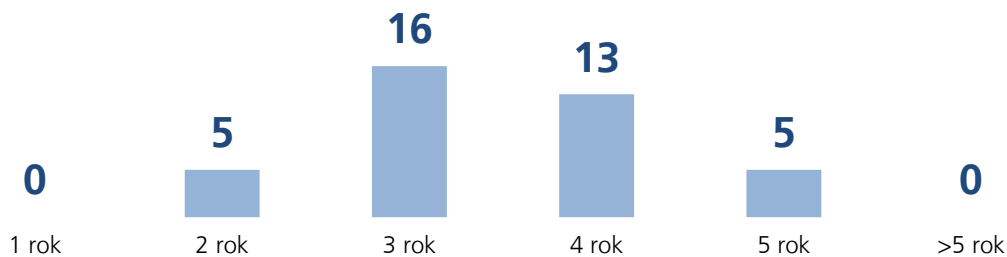
Fastigheten bebyggdes 2012 - 2014 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 681 m², varav 3 650 m² utgör lägenhetsyta och 31 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Föreningslokal

Yta

31 m²

Löptid

tills vidare

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Kommentar

I fastighetens byggnad finns en föreningslokal som huvudsakligen används till styrelse- och föreningsmöten samt till aktiviteter för bostadsrättshavarna.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk/administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB tom 2019-12-31
Fastighetskötsel	UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB tom 2018-12-31
Företagsförsäkring inkl kollektivt bostadsrättstillägg	Folksam tillsvidare
Revision	BOREV revisionsbyrå AB
Sophantering	Ragn-Sells AB, Uppsala Vatten och Avfall AB
Vatten	Uppsala Vatten och Avfall AB
El och värmeförbrukning	Vattenfall AB Försäljning
Individuell el och vattenförbrukning	CompWell AB
Besiktning av hissar	Inspecta Sweden AB
Jouravtal hissar	Kone AB
Lokalstädning	Rent & Fräscht AB
Bredband Triple Play	TeliaSonera Sverige AB
Totalentreprenadkontrakt	Peab Bostad AB
Nyckeladministration	BBGRUPPEN Lås & Säkerhetscenter Uppsala
Föreningsmedlemskap	Bostadsrätterna
Entrémattor	Caleo tills vidare

Övrig information

DET ÄR DAGS för föreningens årsstämma 2017-06-01!

Vi skall summera det gångna året, lägga det bakom oss och blicka framåt. Årsredovisningen är den skrift som beskriver läget och ekonomin i föreningen. Många siffror och långa tabeller, men också en mer lättbegriplig presentation i text av föreningens situation.

Redovisningen beskriver en liten och ung förening med god ekonomi. Vi tycker att det är imponerande läsning.

STADGARNAN LIGGER till grund för varför vi har en förening och hur den skall fungera. Styrelsen har skapat ett antal styrdokument som mer i detalj beskriver hur olika ärenden skall hanteras.

Den löpande ekonomiska och administrativa förvaltningen har styrelsen delegerat till SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB, som på ett professionellt sätt sköter detta. Varje år går styrelsen tillsammans med SBC, igenom dessa dokument för att hålla dem aktuella och anpassade till rådande regler i samhället.

I en liten förening som vår är det trevligt om alla lär känna varandra. För att sprida medinflytandet försöker vi bjuda till aktiviteter som främjar detta. Medlemmarna kan grilla tillsammans i vår gemensamma innergård och vid juletid anordnar vi glöggmingel. Detta för att ge chans till att umgås och till att prata om föreningens verksamhet.

PARKERINGSPLATSER. I fastighetens underjordiska byggnad finns det garage med 34 parkeringsplatser som kan hyras av bostadsrättsmedlemmarna.

INDIVIDUELL MÄTNING för förbrukning av el, kall-/varmvatten tillämpas och faktureras till bostadsrättsshavaren fyra gånger per år, kvartalsvis.

TILLSAMMANS HAR vi en ekonomisk förening. Alla är vi delägare i vårt boende, och de vinster vi gör går tillbaka till oss medlemmar.

På årsstämman kan medlemmarna visa att vi har en levande förening. Då träffas vi för att besluta om framtiden och välja den styrelse som under kommande året skall företräda bostadsrättsshavarna.

Det är vi medlemmar i Bostadsrättsföreningen Brandsoldaten som har gemensamt ansvar när det gäller föreningens skötsel t.ex. STÄDNING, EKONOMI, UNDERHÅLL, TRIVSEL.

Vi vädjar till er alla, att tänka på att hålla rent i entréerna så att vi slipper ökade kostnader och därav ökade årsavgifter.

Vi uppmanar alla, att ta sin chans att påverka!

VÄLKOMNA TILL ÅRSSTÄMMAN!

Föreningens ekonomi

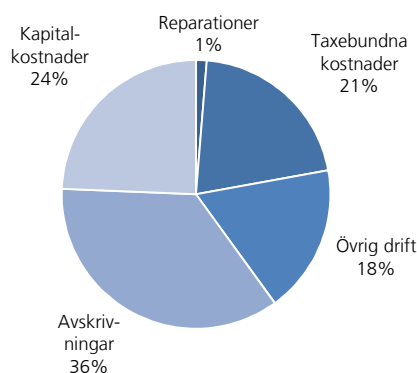
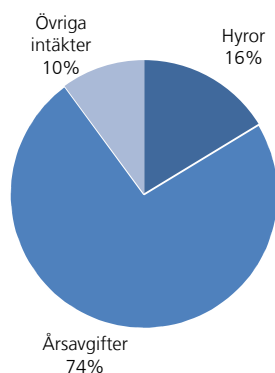
Föreningen övertog räkenskaperna fr.o.m. 2014-02-28. Nya förenklingsregler gällande periodiseringar har tillämpats (K2). Under 2014-2016 har både nya och gamla periodiseringsregler tillämpats varför, nyckeltalen under flerårsöversikt inte är jämförbara åren emellan.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	519 877	1 245 689
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 901 458	2 823 334
Finansiella intäkter	148	255
Minskning kortfristiga fordringar	0	80 642
Ökning av kortfristiga skulder	7 937	0
	2 909 543	2 904 231
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 151 527	1 053 004
Finansiella kostnader	696 826	791 057
Ökning av kortfristiga fordringar	1 856	0
Minskning av långfristiga skulder	1 100 000	1 600 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	185 982
	2 950 209	3 630 043
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	479 211	519 877
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-40 666	-725 812

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete med utredning om otydlig eller avsaknad information från Länsförsäkringar Fastighetsförmedling och Peab Bostad AB avseende, invändig dörr till garage och förråd, har pågått under hela 2016. Tillsammans med Länsförsäkringar Fastighetsförmedling och Peab Bostad AB har vi haft möte och blivit erbjuden ett förlikningsförslag som vi kommer att diskutera under 2017. Det har inneburit intensivt arbete med många arbetstimmar, möten och mail under 2014-2016 för att nå detta förslag. För att kunna fortsätta diskussionen har styrelsen begärt in anbud på arbetet. Anbud inkom under V51 2016, som vi kommer att analysera och presentera för berörda parter under 2017.

Arbetet med bildande av gemensamhetsanläggningarna garage och innergård har pågått under 2016. För att kunna fördela kostnader på respektive bostadsrättsförening (Brandbilen, Brandsoldaten, Moltas) har Peab Bostad AB blivit tvungen att installera undermätare till el, vatten, fjärrvärme, och ventilation. Angående fjärrvärme till garage (Brandbilen/Brandsoldaten) har det visat sig att det finns ett vattenburet shuntaggregat som vid behov förser tilluften till garaget med värme. Matningen till denna shunt kommer från Brandsoldatens fjärrvärmecentral. Denna information har av Peab Bostad AB uteblivit varför, styrelsen tillsammans med Peab Bostad AB, ska utreda detta så att det ska bli rätt fördelning av fjärrvärmekostnaderna mellan Brandsoldaten/Brandbilen.

Lantmäteriförrättningen för gemensamhetsanläggningarna påbörjades 2013 och registrerades 2016-04-12. Andelstalen för gemensamhetsanläggning innergård är Brandsoldaten 39, Brandbilen 38, Moltas 28. Andelstalen för gemensamhetsanläggningen garage är Brandsoldaten/Brandbilen 50/50. Enligt totalentreprenadkontraktet bekostar Peab Bostad AB anslutning el, fjärrvärme, erforderlig fastighetsbildning inklusive gemensamhetsanläggningar etc.

Styrelsen har aktivt förhandlat med banken om föreningens lån.

Rörliga lånet (12.204.061 kr) har vi förhandlat stibor ränta på 0,60%. Löptiden är ett (1) år och ränteperioden är 3 månader, t.o.m. 2017-02-19.

Det tre-åriga (3) lånet (11.955.000 kr) med ränta 2,57% skall villkorsändras 17-01-30. Den 19 december 2016 räntesäkrade vi detta lån utan extra kostnad till en ränta på 1,05 % med bindningstid t.o.m. 2019-12-30.

Det fem-åriga (5) lånet (9.255.000 kr) förlöper t.o.m. 2019-01-30.

Under 2014-2016 har föreningen amorterat 2.835.939 kr.

Nya stadgar har antagits och registrerats 2016-12-14

För att eliminera att innergårdens grindar står vidöppna har, under året, installerats automatiskt fjäderstyrda lås på grindarna.

Två-årsbesiktning av fastigheten och alla lägenheter har genomförts. Anmälda besiktningspunkter har protokollförts och har nästan helt åtgärdats under 2016. De återstående punkter som inte åtgärdats finns noterade och kommer att utredas/åtgärdas under 2017 t.ex. vvs-problem i några lägenheter, armaturproblem i entré portar, ventilation, generella besiktningar mm.

Trapphusbelysning - takarmaturen. Som vi alla observerat så har belysningen fungerat mycket ojämnt. Fortlöpande har glödljus slocknat och bytts ut till nya. Vi har testat både lågenergi- och LED-lampor utan förbättring. Under tiden har kontakter skett med Peab Bostad AB och installatören Wikmans Elektriska AB. Efter flera möten-mail-telefon, så beslöts nov-16 att Wikmans Elektriska AB testar nya glödljus i något trapphus. Montering skedde slutet dec-16 utan kostnad för Brandsoldaten.

Ventilation. Några lägenheter har haft - har tidvis problem med matos från andra lägenheter än sin egen. Några har även ibland fått in dålig lukt från tilluftsstos. Därför har vi fortlöpande samtal med både Peab Bostad AB och ventilationsentreprenören. Vår tekniska förvaltare UBC kontrollerar - byter filter.

VVS. Vi har en väl fungerande undercentral med god styrfunktion av värme och varmvatten. Några rum har haft enstaka element som inte öppnat för lämplig rumstemperatur. Detta har åtgärdats av JF Rör efter anmälan till Peab Bostad AB, enligt garanti.

Sammanfattning. Vi bor i ett mycket bra hus med få felanmälningar, och det som nämnts ovan har föreningens styrelse under kontroll och observation. Täta kontakter med Peab Bostad AB sker i enlighet med deras garanti.

Årliga glöggminglet genomfördes 16-12-08 på Smultron Restaurang Bar AB, First Hotel Linné.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70 st
Tillkommande medlemmar: 3 st
Avgående medlemmar: 3 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	585	585	488
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 155	9 456	9 894
Elkostnad/m ² totalyta	58	48	56
Värmekostnad/m ² totalyta	74	54	41
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	20	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	189	215	210
Soliditet (%)	80	80	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	34	-40	-47
Nettoomsättning (tkr)	2 896	2 800	2 412

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 650 m² bostäder och 31 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	98 550 000	0	0	98 550 000
Upplåtelseavgifter	39 052 000	0	0	39 052 000
Fond för yttre underhåll	454 209	109 500	0	344 709
S:a bundet eget kapital	138 056 209	109 500	0	137 946 709
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-541 177	-109 500	-40 144	-391 533
Årets resultat	33 582	33 582	40 144	-40 144
S:a ansamlad förlust	-507 595	-75 918	0	-431 677
S:a eget kapital	137 548 614	33 582	0	137 515 032

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	33 582
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-431 677
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-109 500
summa balanserat resultat	-507 595

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-507 595
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 895 591	2 800 101
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 867	23 233
Summa rörelseintäkter		2 901 458	2 823 334
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-958 265	-869 206
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 147	-105 862
Personalkostnader	Not 6	-80 115	-77 936
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 019 672	-1 019 672
Summa rörelsekostnader		-2 171 198	-2 072 676
RÖRELSERESULTAT		730 260	750 658
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		148	255
Räntekostnader och liknande resultatposter		-696 826	-791 057
Summa finansiella poster		-696 678	-790 802
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		33 582	-40 144
ÅRETS RESULTAT		33 582	-40 144

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	170 959 517	171 979 188
Summa materiella anläggningstillgångar	170 959 517	171 979 188
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	170 959 517	171 979 188
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	2 289
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	483 943	520 524
Summa kortfristiga fordringar	484 003	522 813
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	484 003	522 813
SUMMA TILLGÅNGAR	171 443 520	172 502 001

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 602 000	137 602 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	454 209	344 709
Summa bundet eget kapital		138 056 209	137 946 709
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-541 177	-391 533
Årets resultat		33 582	-40 144
Summa fritt eget kapital		-507 595	-431 677
SUMMA EGET KAPITAL		137 548 614	137 515 032
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	32 414 061	33 514 061
Summa långfristiga skulder		32 414 061	33 514 061
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		94 601	122 189
Skatteskulder		8 070	4 030
Övriga skulder		40 068	4 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	338 106	342 406
Summa kortfristiga skulder		1 480 845	1 472 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 443 520	172 502 001

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 135 250	2 135 250
Hyror garage moms	28 750	13 800
Hyror garage	445 050	444 475
Kallvattenintäkter	46 543	33 210
Varmvattenintäkter	81 860	61 097
Elintäkter	157 870	112 204
Gemensamhetslokal	200	0
Öresutjämning	68	64
	2 895 591	2 800 101

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	5 867	23 233
	5 867	23 233

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	75 563	100 502
	Fastighetskötsel beställning	619	0
	Snöröjning/sandning	875	938
	Städning entreprenad	60 563	54 500
	Städning enligt beställning	0	313
	Hissbesiktning	4 489	4 415
	Gård	24 338	9 713
	Serviceavtal	7 740	7 740
	Förbrukningsmateriel	189	5 247
		174 376	183 368
	Reparationer		
	Lokaler	9 186	7 778
	Lås	5 855	22 208
	VVS	0	2 172
	Garage/parkering	20 089	2 459
	Skador/klotter/skadegörelse	2 313	0
		37 443	34 617
	Taxebundna kostnader		
	El	214 642	176 627
	Värme	273 115	199 934
	Vatten	68 389	74 860
	Sophämtning/renhållning	41 597	49 627
		597 743	501 048
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 914	11 924
	Bredband	106 749	134 219
		144 663	146 143
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	4 040	4 030
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	958 265	869 206
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	919	2 400
	Tele- och datakommunikation	5 301	4 889
	Juridiska åtgärder	3 721	3 782
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 625	0
	Föreningskostnader	14 363	14 533
	Styrelseomkostnader	1 535	468
	Fritids- och trivselkostnader	0	69
	Förvaltningsarvode	56 021	53 816
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 875
	Administration	14 768	10 230
	Korttidsinventarier	399	0
	Konsultarvode	0	10 800
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	0
		113 147	105 862

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 367	63 770
	Sociala kostnader	13 748	14 166
		80 115	77 936
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 019 672	1 019 672
		1 019 672	1 019 672
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	173 852 000	173 852 000
	Utgående anskaffningsvärde	173 852 000	173 852 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 872 812	-853 140
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 019 672	-1 019 672
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 892 483	-1 872 812
	Planenligt restvärde vid årets slut	170 959 517	171 979 188
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	51 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 334 000	61 341 000
	Taxeringsvärde mark	21 670 000	17 062 000
		82 004 000	78 403 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	81 600 000	78 403 000
	Lokaler	404 000	0
		82 004 000	78 403 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	4 732	647
	Klientmedel hos SBC	479 211	519 877
		483 943	520 524

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	344 709	0
	Reservering enligt stadgar	109 500	235 209
	Reservering enligt stämmobeslut	0	109 500
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	454 209	344 709

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	2,570 %	11 955 000	11 955 000	2019-12-30
	Handelsbanken	3,130 %	9 255 000	10 355 000	2019-01-30
	Handelsbanken	0,600 %	12 204 061	12 204 061	2018-02-20
	Summa skulder till kreditinstitut		33 414 061	34 514 061	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-1 000 000	
			32 414 061	33 514 061	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 414 061 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 250 000	36 250 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Lantmäteriförrättningen angående gemensamhetsanläggningarna garage och innergård bildades och registrerades 2016-02-04. Fortfarande 2017, saknas undermätare för fjärrvärme till gemensamhetsanläggningen garage varför detta arbete kommer att pågå och utredas under 2017.

Underhållsplan utarbetas under 2017.

Två-årsbesiktningen som genomfördes 2016 har inte alla besiktningpunkter fullständigt åtgärdats. Återstående punkter kommer att utredas/åtgärdas under 2017, VVS, Ventilation, Armaturer, Del av generell besiktning mm.

Arbetet med öppning av invändig passage till garage och förråd fortsätter under 2017.

Styrelsen fortsätter aktivt att bevaka räntorna på föreningens lån. Riksbankens räntebesked 2017-02-15 blev oförändrad (-0,50%) varför föreningen fortsätter med stibor ränta 0,60% på det rörliga lånet (12.204.061 kr). Löptiden är ett (1) år t.o.m. 2018-02-20 och ränteperioden är 3 månader. Dessutom planerar vi att amortera 1.200.000 kr under 2017 så att vi får minskade räntekostnader.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 27.414.061 kr

Vi kommer att bevaka ombyggnad av Dragarbrunn 4:11, hörnet av Skolgatan Svartbäcksgatan, 500 meter nordväst om Stortorget, där bl.a. Hotell Linné haft sin verksamhet. Ombyggnaden innebär ändrad användning från enbart handelsändamål till bostads- och handelsändamål på en del av fastigheten. På en annan del av fastigheten vill man lägga på en "kungsvåning" för bostadsändamål där gällande plan redan idag anger bostads- och handelsändamål. Projektet innebär ett tillskott med ett 50-tal lägenheter varav 4 st är av radhuskaraktär. "Kungsvåningen" medför ett bruttoarealtillskott med 650 kvm. Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till 2:a halvåret 2017, under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet. Den dag då detaljplanen ska skickas ut på samråd så kommer handlingar att skickas ut till berörda (t.ex. närmaste fastighetsägarna) och handlingarna kommer även att finnas tillgängliga på internet enligt Stadsbyggnadsförvaltningen 2016-09-27. Planarbetet genomförs med standardförfarande med följande preliminära tidsplan enligt protokoll från Stadsbyggnadsförvaltningen 2015-09-07:

Samråd (1:a halvåret 2017)

Utställning (2:a halvåret 2017)

Antagande (2:a halvåret 2017)

Föreningsstämma kommer att äga rum torsdagen 1/6 kl 19:00 och sista dag för inlämnande av motion till föreningens styrelse är 2016-04-30.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	57 880	66 512
	Förutbetalda intäkter	280 226	275 893
		338 106	342 405

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 215 2017



Olof Lindahl
Ledamot



Christin Linde Kjellman
Ledamot



Randolph Schrab
Ledamot




Leif Söderlund
Ledamot



Bo Åhlman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 815 2017



Tomas Jonasson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brandsoldaten, org.nr 769614-2004

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brandsoldaten för år 2016. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamhet på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Brandsoldaten, för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i någon väsentligt avseende:

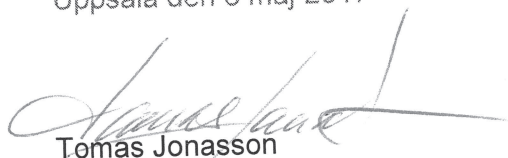
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna..

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenlig med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 8 maj 2017


Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 135 250	2 135 250	2 135 250
Hyror garage moms	27 600	28 750	27 600
Hyror garage	438 150	445 050	441 600
Kallvattenintäkter	46 543	46 543	48 431
Varmvattenintäkter	81 859	81 860	88 967
Elintäkter	157 871	157 870	171 634
Gemensamhetslokal	2 000	200	0
Öresutjämnning	0	68	0
Övriga intäkter	0	5 867	0
	2 889 273	2 901 458	2 913 482
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-75 000	-75 563	-75 000
Fastighetskötsel beställning	-1 000	-619	0
Snöröjning/sandning	-2 500	-875	-4 000
Städning entreprenad	-78 900	-60 563	-61 200
Hissbesiktning	-4 700	-4 489	-4 700
Gård	-24 243	-24 338	-21 000
Serviceavtal	-29 600	-7 740	-8 300
Förbrukningsmateriel	-3 000	-189	-4 000
	-218 943	-174 376	-178 200
Reparationer			
Lokaler	-3 000	-9 186	-4 000
Lås	-3 200	-5 855	0
Garage/parkering	-26 006	-20 089	-6 000
Skador/klotter/skadegörelse	-2 400	-2 313	0
	-34 606	-37 443	-10 000
Taxebundna kostnader			
El	-214 524	-214 642	-205 516
Värme	-275 023	-273 115	-256 097
Vatten	-76 100	-68 389	-76 400
Sophämtning/renhållning	-42 594	-41 597	-49 950
	-608 241	-597 743	-587 963
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-18 957	-37 914	-18 957
Bredband	-102 360	-106 749	-124 212
	-121 317	-144 663	-143 169
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-4 040	-4 040	-4 030
	-4 040	-4 040	-4 030
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 500	-919	-1 800
Tele- och datakommunikation	-5 660	-5 301	-6 520
Juridiska åtgärder	0	-3 721	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-10 625	-11 000
Föreningskostnader	-13 000	-14 363	-12 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 535	0
Förvaltningsarvode	-49 200	-56 021	-55 218
Administration	-25 100	-14 768	-26 000
Korttidsinventarier	0	-399	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-5 070	0
	-107 460	-113 147	-112 538

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-66 450	-66 367	-66 450
Arbetsgivaravgifter	-15 450	-13 748	-15 450
	-81 900	-80 115	-81 900
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 019 672	-1 019 672	-1 019 672
	-1 019 672	-1 019 672	-1 019 672
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 196 179	-2 171 198	-2 137 472
RÖRELSERESULTAT	693 094	730 260	776 010
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	15	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	78	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	55	0
Låneräntor	-504 657	-696 826	-745 401
	-504 657	-696 678	-745 401
RESULTAT	188 437	33 582	30 609