

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Ulleråker Park II**  
769605-7913

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Ulleråker Park II får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Styrelsen för Brf Ulleråker Park II får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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.

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

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-06-24

Föreningens fastighet, Kronåsen 5:1 bebyggdes 2007 av Skanska och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns två st bostadshus innehållande 52 lägenheter.

Dessutom finns 44 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök

16 st 2 rum och kök

19 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 719 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 2007.

Fastigheten är beskattad med halv skatt t.o.m. 2017, därefter med hel skatt.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas 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 fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-09 bestått av:

|           |                   |             |
|-----------|-------------------|-------------|
| Ordinarie | Ola Leife         | Ordf.       |
|           | Ulf Godén         | V ordf.     |
|           | Birgitta Söderman | trädgård    |
|           | Jim Tallroth      |             |
|           | Björn Åkerblom    | sekreterare |

|                     |   |                      |
|---------------------|---|----------------------|
| Suppleanter         | Erik Palmqvist<br>Lovisa Wallenberg         |                      |
| Ordinarie           | Stefan Larsson                              | Auktoriserad revisor |
| Suppleant           | Percy Feiff                                 | Auktoriserad revisor |
| <b>Valberedning</b> | Ioan Vlad<br>Thomas Strid<br>Katarina Modig | Sammankallande       |

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.  
Vicevärd för föreningen har varit Hans-Olof Carleson.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts Upplands Boservice AB.

Garantibesiktning utfördes 2009-06-04.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.  
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008-11-17 (intervall vart 10:e år).  
OVK besiktning har skett 2014-04-13 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 357 227 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

Reparationer under året avser bl.a. ventilationsarbeten samt arbeten med gården.

#### **Medlemsinformation**

##### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 (6) st överlåtelser ägt rum. Föreningen har haft en andrahandsupplåtelse under året. Styrelsen policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 81 medlemmar, avgående 6 och tillkommande 6, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 81 vid årets slut.

##### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Genomsnittlig avgift per 2016-12-31 uppgår till 743 kr/kvm.

##### Övrigt

Enligt stadgarna och styrelsens beslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2017 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

| <b>Flerårsöversikt</b>                        | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)                         | 3 073       | 3 064       | 3 054       | 3 083       |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)       | -136        | 266         | -119        | 336         |
| Soliditet (%)                                 | 65          | 64          | 63          | 63          |
| Kassalikviditet (%)                           | 85          | 201         | 198         | 163         |
| Reservering yttre reparationsfond (tkr)       | 221         | 221         | 112         | 112         |
| Saldo yttre reparationsfond (tkr)             | 1 223       | 1 002       | 781         | 669         |
| Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen | 743         | 743         | 743         | 743         |
| Lån kronor per kvm yta                        | 8 625       | 9 015       | 9 273       | 9 340       |

### Förändring eget kapital

|   | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Total</b>    |
|---|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång                                 | 57490000                     | 1001990                         | 789656                         | 265734                    | 59547380        |
| <i>Resultatdisposition enligt<br/>föreningsstämman:</i> |                              |                                 |                                |                           |                 |
| Reservering fond för yttre<br>underhåll                 |                              | 221000                          | -221000                        |                           |                 |
| Ianspråktagande av fond<br>för yttre underhåll          |                              |                                 |                                |                           |                 |
| Balanseras i ny räkning                                 |                              |                                 | 265734                         | -265734                   |                 |
| Årets resultat  |                              |                                 |                                | -135746                   |                 |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                          | <b>57490000</b>              | <b>1222990</b>                  | <b>834390</b>                  | <b>-135746</b>            | <b>59411634</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 834 390        |
| årets förlust    | -135 746       |
|                  | <b>698 644</b> |

|  |                |
|--|----------------|
| disponeras så att                        |                |
| reservering till yttre reparationsfonden | 221 000        |
| i ny räkning överföres                   | 477 644        |
|  | <b>698 644</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2016-01-01<br/>-2016-12-31</b> | <b>2015-01-01<br/>-2015-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2          |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   |            | 3 072 914                         | 3 064 286                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 13 640                            | 29 771                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>3 086 554</b>                  | <b>3 094 057</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift och underhållskostnader                     | 3, 4       | -1 519 100                        | -1 098 847                        |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -86 552                           | -83 844                           |
| Personalkostnader                                 | 6          | -182 635                          | -121 191                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -692 449                          | -692 449                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 480 736</b>                 | <b>-1 996 329</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>605 818</b>                    | <b>1 097 728</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 160                               | 1 591                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -741 724                          | -833 585                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-741 564</b>                   | <b>-831 994</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-135 746</b>                   | <b>265 734</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-135 746</b>                   | <b>265 734</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-135 746</b>                   | <b>265 734</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 7          | 91 351 983        | 92 044 432        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>91 351 983</b> | <b>92 044 432</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>91 351 983</b> | <b>92 044 432</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Hyses-, avgifts- och kundfordringar           |            | 4 669             | 0                 |
| Övriga fordringar                             | 8          | 608 269           | 1 502 746         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 9          | 42 222            | 40 688            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>655 160</b>    | <b>1 543 434</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 525               | 8 088             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>525</b>        | <b>8 088</b>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>655 685</b>    | <b>1 551 522</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>92 007 668</b> | <b>93 595 954</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 57 490 000        | 57 490 000        |
| Yttre reparationsfond                        |            | 1 222 990         | 1 001 990         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>58 712 990</b> | <b>58 491 990</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 834 390           | 789 657           |
| Årets resultat                               |            | -135 746          | 265 734           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>698 644</b>    | <b>1 055 391</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>59 411 634</b> | <b>59 547 381</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10, 11     | 31 824 936        | 33 274 936        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>31 824 936</b> | <b>33 274 936</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10         | 250 000           | 250 000           |
| Leverantörsskulder                           |            | 74 118            | 75 549            |
| Skatteskulder                                |            | 1 090             | 2 222             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12         | 445 890           | 445 866           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>771 098</b>    | <b>773 637</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>92 007 668</b> | <b>93 595 954</b> |

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt 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.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

|           |        |
|-----------|--------|
| Byggnader | 120 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

|                                    | 2016             | 2015             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter garage och p-platser | 132 000          | 132 000          |
| Årsavgifter bostäder               | 2 764 596        | 2 764 596        |
| Hysesbortfall ./.                  | 0                | -2 875           |
| Debiterade avgifter                | 176 318          | 170 565          |
| Övriga ersättningar och intäkter   | 13 640           | 29 771           |
|                                    | <b>3 086 554</b> | <b>3 094 057</b> |

### Not 3 Underhållskostnader

|                      | 2016           | 2015          |
|----------------------|----------------|---------------|
| Löpande reparationer | 357 227        | 30 065        |
|                      | <b>357 227</b> | <b>30 065</b> |

### Not 4 Driftkostnader

|  | 2016             | 2015             |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel / städning entreprenad | 188 004          | 154 242          |
| Besiktning / Serviceavtal                | 26 942           | 28 502           |
| Yttre skötsel / Snöröjning               | 7 837            | 8 865            |
| Fastighetsel                             | 229 799          | 223 706          |
| Uppvärmning                              | 415 507          | 365 729          |
| Vatten                                   | 93 892           | 91 679           |
| Sophämtning                              | 70 441           | 66 511           |
| Fastighetsförsäkring                     | 33 225           | 29 450           |
| Arvode teknisk förvaltning               | 8 031            | 13 043           |
| Kabel-TV / Internet                      | 55 254           | 54 762           |
| Fastighetsskatt / Fastighetsavgift       | 32 942           | 32 292           |
|  | <b>1 161 874</b> | <b>1 068 781</b> |

### Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

|   | 2016          | 2015          |
|---|---------------|---------------|
| Administration, kontor och övrigt       | 5 589         | 7 017         |
| Revisionsarvode                         | 10 631        | 10 713        |
| Förvaltningsarvode                      | 59 718        | 57 256        |
| Övriga externa tjänster/kostnader       | 720           | 720           |
| Övriga förbrukningsinventarier/material | 9 894         | 8 138         |
|   | <b>86 552</b> | <b>83 844</b> |

### Not 6 Personalkostnader

|                       | 2016           | 2015           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Löner övriga          | 49 670         | 0              |
| Styrelsearvode        | 75 000         | 82 062         |
| Löner/arvode vicevärd | 20 000         | 20 000         |
| Kostnadsersättningar  | 2 000          | 0              |
| Sociala avgifter      | 35 965         | 19 129         |
|                       | <b>182 635</b> | <b>121 191</b> |

### Not 7 Byggnader och mark

|   | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad             | 79 125 000        | 79 125 000        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 15 875 000        | 15 875 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>95 000 000</b> | <b>95 000 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 955 568        | -2 263 119        |
| Årets avskrivningar                             | -692 449          | -692 449          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 648 017</b> | <b>-2 955 568</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>91 351 983</b> | <b>92 044 432</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 49 000 000        | 52 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 15 400 000        | 11 400 000        |
|   | <b>64 400 000</b> | <b>63 400 000</b> |

### Not 8 Övriga fordringar

|  | 2016-12-31     | 2015-12-31       |
|--|----------------|------------------|
| Avräkning skattekonto                    | 3 385          | 2 811            |
| Avräkningskonto ISS Facility Services AB | 604 884        | 1 499 935        |
|  | <b>608 269</b> | <b>1 502 746</b> |

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                 | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 28 739        | 27 478        |
| Förutbetald kabel-TV            | 13 483        | 13 210        |
|                                 | <b>42 222</b> | <b>40 688</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2016-12-31 | Lånebelopp<br>2015-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek                        | 0,98           | 2017-12-20                | 10 540 000               | 10 540 000               |
| Swedbank Hypotek                        | 2,96           | 2016-10-25                | 0                        | 8 380 590                |
| Swedbank Hypotek                        | 3,00           | 2017-10-25                | 6 384 346                | 6 634 346                |
| Swedbank Hypotek                        | 3,04           | 2016-11-25                | 0                        | 7 970 000                |
| Stadshypotek                            | 1,05           | 2021-10-30                | 7 380 590                | 0                        |
| Nordea                                  | 0,98           | 2019-11-13                | 7 770 000                | 0                        |
|   |                |                           | <b>32 074 936</b>        | <b>33 524 936</b>        |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | -250 000                 | -250 000                 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 824 936 kronor.

### Not 11 Ställda säkerheter

|   | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                  | 37 700 000        | 37 700 000        |
|   | <b>37 700 000</b> | <b>37 700 000</b> |

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                     | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader             | 68 076         | 166 370        |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | 248 974        | 192 713        |
| Upplupna uppvärmningskostnader      | 56 556         | 52 353         |
| Upplupna elavgifter                 | 24 060         | 22 931         |
| Upplupna reparationer och underhåll | 36 725         | 0              |
| Beräknat arvode för revision        | 11 500         | 11 500         |
|                                     | <b>445 891</b> | <b>445 867</b> |

Uppsala den

Ola Leife

Ulf Godén

Jim Tallroth

Björn Åkerblom

Birgitta Söderman

Min revisionsberättelse har lämnats .

Stefan Larsson  
Auktoriserad revisor