

# Årsredovisning BRF Union



**2016-01-01-  
2016-12-31**

---

---

**Bostadsrättsföreningen Union**  
Org nr 716456-4689

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01- 2016-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
➤ förvaltningsberättelse	2
➤ resultaträkning	4
➤ balansräkning	5
➤ noter	7
➤ underteckningar	10

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-05-17 bestått av:

Ordinarie	Hans Östergårdh Sara Hagman Pia Andersson Tomas Marnefeldt Carina Tallberg
-----------	--

Suppleanter	Magnus Almqvist
-------------	-----------------

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma Hans Östergårdh och Sara Hagman

### Revisorer

Ordinarie	Marianne Lundh
-----------	----------------

Suppleant	Marita Jönsson
-----------	----------------

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos bolagsverket 2006-08-16.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Hammaren 21 bebyggdes 1985-86 av Armerad Betong Vägförbättringar AB och är belägen i Hedemora kommun.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 18 lägenheter samt 1 bostadshus (Unionhuset) innehållande 10 lägenheter och ett gårdshus med gemensamhetslokal och tvättstuga.

Dessutom finns 27 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kök

7 st 2 rum och kök

18 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 981 kvm

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har styrelsen godkänt 4 överlåtelser, samt 0 andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andrahand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av E & F Ekonomikonsult, Avesta.

### Väsentliga händelser

Ett nytt värmepumpstorkskåp har installerats under året. Hissen har renoverats och fått nya korgdörrar med nya dörrmaskiner.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen)

### Kommunal fastighetsavgift

Föreningens hus har åsatts värdeår 1986.

Fastighetsskatten har för bostäder ersatts med en kommunal fastighetsavgift som utgår med det lägsta beloppet av 1 268 kr per lägenhet och 0,3 % av taxeringsvärdet.

För Union blir avgiften lägre med 0,3 % på taxeringsvärdet.

### Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2016-12-31 uppgår till 713 kr/kvm.

### Flerårsöversikt

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	1 436 304	1 437 607	1 392 858	1 393 700
Resultat efter finansiella poster	378 217	363 313	75 072	-201 512
Soliditet %	27,7%	24,8%	21,3%	26,0%

### Förslag till resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 118 376
Yttre fonden	1 275 440
Årets resultat	378 217
<b>Summa</b>	<b>2 772 033</b>

Förslag till disposition:

Uttag ur yttre fond	0
Avsättning yttre fond	20 370
Yttre fond efter avsättning	1 295 810
Balanseras i ny räkning	1 476 223
<b>Summa</b>	<b>2 772 033</b>

Enligt stadgarna skall minst 0,3 % av taxeringsvärdet avsättas till yttre fonden. Detta motsvarar 20 370 kronor.

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

## RESULTATRÄKNING

	Not	2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	1 436 304	1 437 607
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 436 304</b>	<b>1 437 607</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Övriga externa kostnader	2	-668 235	-656 993
Personal och arvodeskostnader	3	-30 043	-26 599
Avskrivningar	4,5	-176 943	-168 881
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-875 221</b>	<b>-852 473</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>561 083</b>	<b>585 134</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42	87
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 908	-221 908
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>378 217</b>	<b>363 313</b>
Inkomstskatt	6	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>378 217</b>	<b>363 313</b>

## BALANSRÄKNING

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>151231</b>	<b>151231</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och anläggningar	4	10 168 799	10 154 242
Mark		593 775	593 775
Inventarier	5	60 500	90 750
<b>SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 823 074</b>	<b>10 838 767</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Hysesfordringar		4 276	12 208
Övriga kortfristiga fordringar		4 010	5 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 162	37 228
<b>SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		<b>51 448</b>	<b>54 447</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		<b>961 647</b>	<b>788 013</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 013 095</b>	<b>842 460</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 836 169</b>	<b>11 681 227</b>

## BALANSRÄKNING

<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>151231</b>	<b>151231</b>
<i><b>EGET KAPITAL</b></i>	<i><b>7</b></i>		
BUNDET EGET KAPITAL			
Inbetalda insatser		-500 100	-500 100
<b>SUMMA BUNDET EGET KAPITAL</b>		<b>-500 100</b>	<b>-500 100</b>
FRITT EGET KAPITAL			
Yttre reparationsfond		-1 275 440	-1 255 069
Balanserat resultat		-1 118 376	-775 434
Årets resultat		-378 217	-363 313
<b>SUMMA FRITT EGET KAPITAL</b>		<b>-2 772 033</b>	<b>-2 393 816</b>
 <i><b>SUMMA EGET KAPITAL</b></i>		 <i><b>-3 272 133</b></i>	 <i><b>-2 893 916</b></i>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	8	-8 127 150	-8 377 962
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>-8 127 150</b>	<b>-8 377 962</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristig skuld	8	-250 812	-250 812
Leverantörsskulder		-19 885	0
Övriga kortfristiga skulder		-4 953	-4 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-161 236	-153 734
<b>SUMMA FRITT EGET KAPITAL</b>		<b>-436 886</b>	<b>-409 349</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		 <b>-11 836 169</b>	 <b>-11 681 227</b>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		11 642 000	11 642 000
Fastighetsinteckningar i publika register (datapantbrev)		783 000	783 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och reglerna för K2 enligt bokföringsnämndens allmänna råd

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Föreningens anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Avskrivningar för byggnad har ändrats. På byggnader sker linjär avskrivning, enligt anvisningar från statliga bokföringsnämnden, med 1 % per år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Inventarier skrivs av systematiskt över den beräknade livslängden. Från och med 2014 skrivs alla inventarier av på 5 år enligt K2-reglerna.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

### NOTER

	2016	2015
<b>1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 410 904	1 410 907
Kabelavgifter	0	0
Parkering	25 400	26 700
Vakanta objekt	0	0
Övriga intäkter	0	0
	<b>1 436 304</b>	<b>1 437 607</b>
<b>2 Rörelsekostnader</b>		
Elavgifter	39 283	38 781
Värmeavgifter	263 355	268 466
Vattenavgifter	83 440	139 460
Renhållningsavgifter	36 252	31 311
Sotning	0	0
Löpande underhåll	107 508	29 211
Vattenskada	0	25 329
Fastighetsskötsel	10 815	8 800
Kabel TV	0	0
Snöröjning	18 986	18 508
Övriga fastighetskostnader	149	2 954
Fastighetsavgift	21 570	20 370
Fastighetsförsäkring	29 062	34 476
Redovisningstjänster	33 156	32 796
Div övriga kostnader	24 659	6 531
	<b>668 235</b>	<b>656 993</b>



	2016	2015
<b>3 Styrelsearvoden och andra personalkostnader</b>		
Arvoden till styrelsen	18 000	15 000
Arvoden till revisor	0	0
Löner till anställda	6 150	6 215
Sociala avgifter	5 893	5 384
	<b>30 043</b>	<b>26 599</b>
<b>4 Byggnader och anläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	13 863 057	13 528 626
Inköp under året	161 250	334 431
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>14 024 307</b>	<b>13 863 057</b>
Ingående avskrivningar	-1 708 815	-1 570 184
Årets avskrivningar	-146 693	-138 631
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 855 508</b>	<b>-1 708 815</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
Ingående nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>10 168 799</b>	<b>10 154 242</b>
Taxeringsvärde byggnader	6 200 000	5 800 000
Taxeringsvärde mark	990 000	990 000
	<b>7 190 000</b>	<b>6 790 000</b>
<b>5 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	196 700	196 700
Inköp under året	0	0
<b>Utåående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>196 700</b>	<b>196 700</b>
Ingående avskrivningar	-105 950	-75 700
Årets avskrivningar	-30 250	-30 250
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-136 200</b>	<b>-105 950</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>60 500</b>	<b>90 750</b>
<b>6 Inkomstskatt</b>		
Balanserat underskott	7 684 212	7 684 212
Skattepliktiga kapitalintäkter	0	0
Underlag för statlig inkomstskatt	0	0
<b>Utgående resultat för deklaration</b>	<b>7 684 212</b>	<b>7 684 212</b>

**7 Förändringar eget kapital**

	<b>Inbetalda</b>		<b>Balanserat</b>	<b>Årets</b>	
	<b>insatser</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>resultat</b>	<b>resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid året ingång	-500 100	-1 255 070	-775 434	-363 313	-2 893 917
<i>Resultatdisposition enligt årsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning/avsättning		-20 370	-342 942	363 313	
Årets resultat				-378 217	
Belopp vid året utgång	<b>-500 100</b>	<b>-1 275 440</b>	<b>-1 118 376</b>	<b>-378 217</b>	<b>-3 272 133</b>

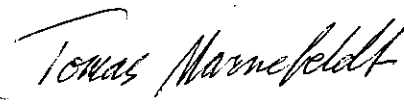
**8 Skulder till kreditinstitut**

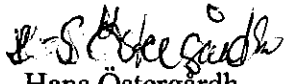
	<b>Ränta</b>	<b>Ränte- ändring</b>	<b>Amortering</b>	<b>Skuld</b>
Stadshypotek lån 698101	2,73%	2019-09-30	102 000	2 975 000
Stadshypotek lån 753575	1,60%	2017-09-30	28 812	2 789 962
Stadshypotek lån 710550	2,07%	2017-12-01	120 000	2 613 000
			<b>250 812</b>	<b>8 377 962</b>
Varav kortfristig del				250 812
				<b>8 127 150</b>

Hedemora 2017- 04-28

  
Sara Hagman

  
Pia Andersson

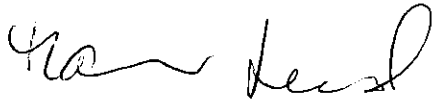
  
Tomas Marnefeldt

  
Hans Östergårdh

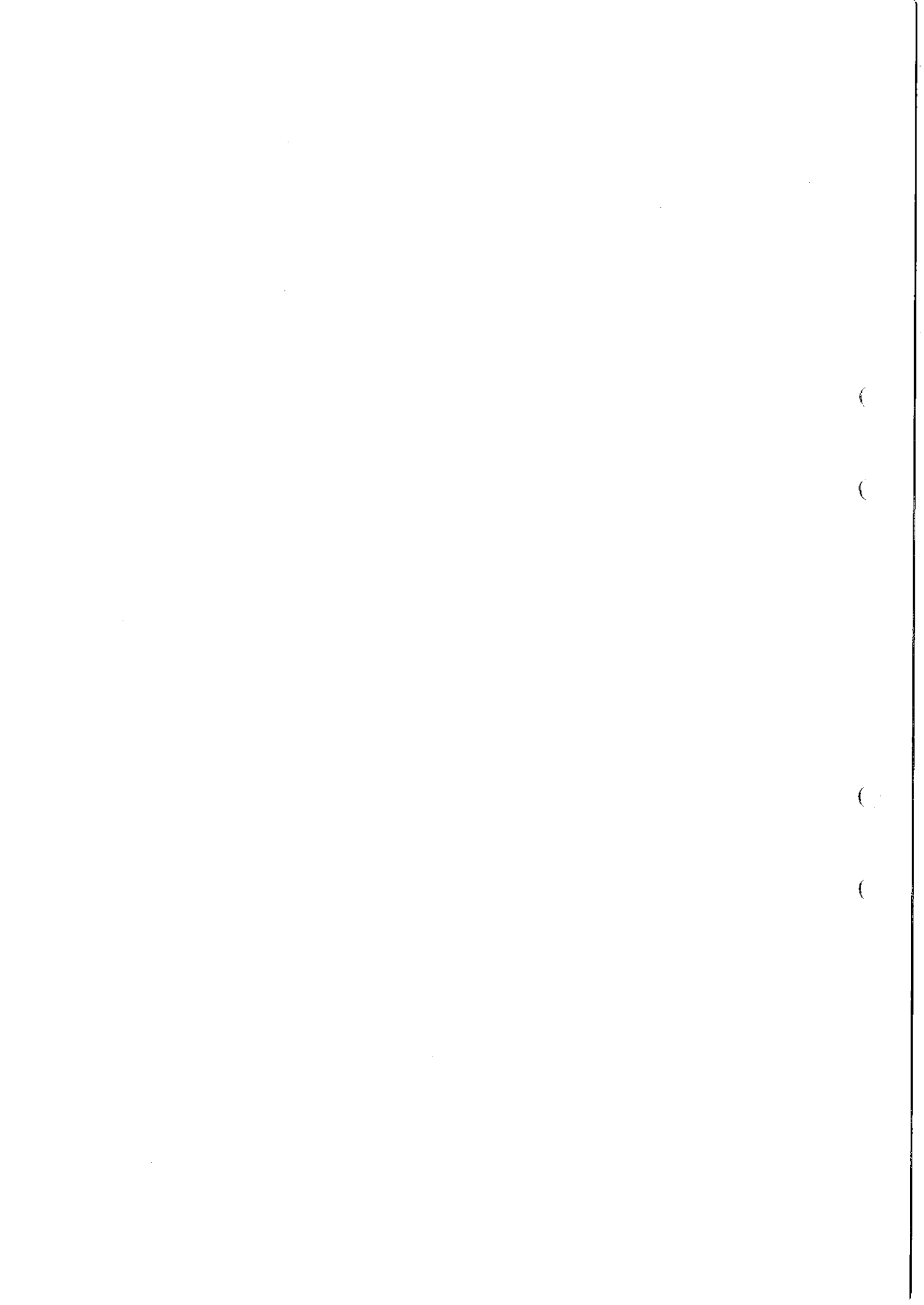
  
Carina Tallberg

**REVISORSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits 2017- 04-28



**Marianne Lundh**



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Union  
Org nr 716456-4689

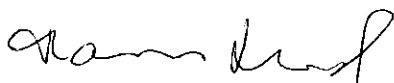
Jag har granskat bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Union för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker

- att resultat- och balansräkningen fastställs
- att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Pellbo den <sup>28</sup>/4 2017



Marinne Lundh  
Revisor

(

(

(

(