

# Årsredovisning 2018

**BRF HJALTE**  
717600-0805

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler med 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 privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1935-12-19.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-04-22. Stadgarna skall uppdateras under 2019 gällande antal styrelsemedlemmar för att fungera med Bolagsverket.

### Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

### Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren på maximalt 2,5% av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande basbelopp. Samtliga avgifter handläggs av Ekonomisk förvaltning i Uppsala AB.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 43:3, Geijersgatan 38-40 på adressen Geijersgatan 38A i Uppsala. Föreningen har 1 lokal (butik) med hyresrätt och 38 bostadsrätter om totalt 1845 kvm, varav 1820 är lägenhetsyta och 25 kvm är lokalyta. Inga parkeringar ingår med byggnaderna.

### Lägenhetsfördelning

- 1 1 rum och kök
- 16 1,5 rum och kök
- 12 2 rum och kök
- 9 2,5 rum och kök

### Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar.

Byggnaden är skadedjurs- och fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### Styrelsens sammansättning

Anne-Marie Benson	Ordförande
Jonas Eriksson	kassör
Björn Stjernberg	Sekreterare
Nicklas Andersson	Ledamot
Maja Lisa Sofia Nilsson	Suppleant

### Firmateckning

Firma tecknas av 2 ledamöter i förening.

### Revisorer

Björn Ängersfors	Revisor
David Forsberg	Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

2017	Ny undercentral, nytt klinkergolv lagt i tvättstuga, torkrum och relaxrum
2014-2015	Ett jym har inretts i undercentralen med träningsutrustning samt dusch och bastu
2011	Tak, fasad och balkongrenovering
2007	Grunden på baksidan isolerades
2001	Stambyten (relining) av el, samt in- och utvatten
1996	Grunden på framsidan isolerades
1992	Treglasfönster installerades

### Planerade underhåll

2019	Målning av trapphusen
2019	Ny belysning med rörelsedetektorer
2019	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel	PD Miljövårdsservice AB
Städning, fönsterputs av trapphus och källare	Glans och Fresh i Sverige AB
Telenor	Bredband, internetTV, telefoni

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes inte under 2018.

#### Förändringar i avtal

Telenor är ny leverantör

#### Underhållsåtgärder

Ramavtal har slutits med Cemantech AB/Secor gällande säkerhetsdörrar. Två erbjudanden har gått ut och totalt har 15 lägenhetsinnehavare bytt ut sina dörrar till en säkerhetsdörr. Medlemmarna får stå för kostnaden men genom ramavtalet har föreningen fått ett skäligt pris. Färgen på dörrarna är samma som på balkongräcken och fönsterbleck. De dörrar som inte byts ut kommer målas om i samma färg.

Fastigheten har vid skyfall fått in grundvatten i cykelförrådet i källaren. Detta är nu avhjälpd genom spolning och lagning av rör samt brunnar.

Belysning har dragits in till sopstationen på gården, där det tidigare varit mörkt under vintertid.

Ventilationen har förbättrats i relaxrummet utanför bastun samt i jymmet.

Förberedelse för installation av portkodlås har gjorts och kommer färdigställas under 2019.

WiFi har installerats i källaren.

Föreningen har slutit ett kollektivt avtal med Telenor om bredband, TV och telefoni.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 392	1 330
Resultat efter fin. poster	175	-188
Soliditet, %	15	15
Yttre fond	223	498
Bostadsyta, kvm	1820	1820
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	673	673
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 106	3 200
Genomsnittlig skuldränta, %	1,33	1,29
Belåningsgrad, %	88,01	88,53

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

### Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	110	-	-	110
Upplåtelseavgifter	379	-	-	379
Fond, yttre underhåll	498	-	-275	223
Balanserat resultat	253	-188	275	340
Årets resultat	-188	188	175	175
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b><i>1 052</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>175</i></b>	<b><i>1 227</i></b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	340
Årets resultat	<u>175</u>
Totalt	<b>515</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	50
Balanseras i ny räkning	<u>465</u>
	<b>515</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 392	1 330
Rörelseintäkter		-0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 392</b>	<b>1 330</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-876	-1 154
Övriga externa kostnader	8	-73	-79
Personalkostnader	9	-34	-52
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-157	-157
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 141</b>	<b>-1 442</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>252</b>	<b>-112</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-77	-76
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-77</b>	<b>-76</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>175</b>	<b>-188</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>175</b>	<b>-188</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	6 422	6 579
Maskiner och inventarier	12	0	1
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 422</b>	<b>6 580</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	7	7
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>7</b>	<b>7</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 429</b>	<b>6 586</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		52	0
Övriga fordringar	14	35	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	60	37
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>146</b>	<b>68</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		652	533
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>652</b>	<b>533</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>798</b>	<b>601</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 227</b>	<b>7 188</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		713	988
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>713</b>	<b>988</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		340	253
Årets resultat		175	-188
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>515</b>	<b>65</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>1 227</u></b>	<b><u>1 052</u></b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	5 481	5 652
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 481</b>	<b>5 652</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		172	172
Leverantörsskulder		136	126
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	213	186
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>519</b>	<b>483</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>7 227</u></b>	<b><u>7 188</u></b>



## Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>533</b>
Resultat efter finansiella poster	175
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	157
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>332</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-78
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	36
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>290</b>
<b>Investeringar</b>	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-172
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-172</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>119</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>652</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Hjalte har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1,15-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

### Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	36	36
Årsavgifter, bostäder	1 225	1 225
Övriga intäkter	131	69
<b>Summa</b>	<b>1 392</b>	<b>1 330</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	0	5
Fastighetsskötsel	73	70
Städning	50	44
Trädgårdsarbete	9	0
Övrigt	6	10
<b>Summa</b>	<b>139</b>	<b>128</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparationer	71	91
<b>Summa</b>	<b>71</b>	<b>91</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Övrigt	0	329
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>329</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	35	36
Sophämtning	41	51
Uppvärmning	300	293
Vatten	71	62
<b>Summa</b>	<b>447</b>	<b>442</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bredband	77	26
Fastighetsförsäkringar	35	31
Fastighetsskatt	53	52
Kabel-TV	54	55
<b>Summa</b>	<b>220</b>	<b>164</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukningsmaterial	8	19
Kameral förvaltning	54	53
Övriga förvaltningskostnader	11	6
<b>Summa</b>	<b>73</b>	<b>79</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Löner, arbetare	3	0
Löner, tjänstemän	23	39
Sociala avgifter	8	12
<b>Summa</b>	<b>34</b>	<b>52</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	77	76
<b>Summa</b>	<b>77</b>	<b>76</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>8 673</u>	<u>8 673</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>8 673</u>	<u>8 673</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 094	-1 938
Årets avskrivning	-156	-156
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-2 251</u>	<u>-2 094</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>6 422</u></u>	<u><u>6 579</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	28	28

<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>203</u>	<u>203</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>203</u>	<u>203</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-202	-201
Avskrivningar	-1	-1
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-203</u>	<u>-202</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>1</u></u>

<b>Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Andelar i bostadsrättsföreningar	7	7
<b>Summa</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

<b>Not 14, Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattefordringar	0	1
Skattekonto	35	30
<b>Summa</b>	<b>35</b>	<b>31</b>

<b>Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förvaltning	14	0
Kabel-TV	30	0
Städning	4	0
Vatten	6	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	37
<b>Summa</b>	<b>60</b>	<b>37</b>

<b>Not 16, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2019-11-25	1,23 %	423	435
Swedbank	2021-05-25	1,58 %	1 228	1 265
Swedbank	2020-03-25	1,80 %	1 228	1 265
Swedbank		0,95 %	2 358	2 430
Swedbank		0,95 %	416	427
<b>Summa</b>			<b>5 652</b>	<b>5 824</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>172</i>	<i>172</i>

<b>Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
El	9	0
Förutbetalda avgifter/hyror	149	159
Uppvärmning	39	0
Utgiftsräntor	16	16
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10
<b>Summa</b>	<b>213</b>	<b>186</b>

<b>Not 18, Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	6 400	6 400
<b>Summa</b>	<b>6 400</b>	<b>6 400</b>

**Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

Trapphusen kommer målas om under våren 2019. Nya armaturer med rörelsedetektorer kommer installeras under 2019. Obligatorisk ventilationskontroll kommer utföras februari 2019.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anne-Marie Benson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Björn Stjernberg  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Jonas Eriksson  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Niclas Andersson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Björn Ängersfors  
Revisor

\_\_\_\_\_  
David Forsberg  
Revisor