

Årsredovisning för

Brf Hjalte

717600-0805

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hjalte, 717600-0805 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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)

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Uppsala kommun, stadsdel Luthagen och har beteckningen Luthagen 43:3.

På fastigheterna finns 1 bostadshus innehållande 39 lägenheter, samt 1 lokal som är upplåten med hyresrätt. Inga parkeringar ingår med byggnaderna.

Byggnaden är skadadkurs- och fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1845 kvm, varav 1820 kvm utgör lägenhetsyta och 25 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

1	1 rum och kök
16	1,5 rum och kök
12	2 rum och kök
10	2,5 rum och kök

Fastighetens tekniska status

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

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1936.

Renoveringar

År	Tidigare gjorda renoveringar:
2017	Ny undercentral installerad. Nytt klinkergolv lagt i tvättstuga, torkrum och relax.
2014-2015	En relax har byggts i undercentralen med plats för bastu, dusch och lite träningsutrustning
2011	Tak, Fasad och Balkongrenovering
2007	Grunden på baksidan isolerades
2001	Stambyten av el, in- och utvatten(relining)
1996	Grunden på framsidan isolerades
1992	Treglasfönster installerades

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av PD Miljövårdsservice AB. Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB, fd. Visma Services AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

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

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1935-12-19.

Andrahanduthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehås 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 dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB, fd. Visma Services AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med 2 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-04-19) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredrik Wirell	Ledamot	(tom feb 2018)
Anne-Marie Benson	Ledamot	
Jonas Eriksson	Ledamot	
Niklas Andersson	Ledamot	
Per Wikman	Ledamot	(tom dec 2017)
Erik Börjesson	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter

Kerstin Hedlund, revisor
Björn Ångerfors, suppleant

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes inte under 2018.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018. Budgeten visar på ett positivt resultat på 150 230 kronor.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB, fd.Visma Services AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av undercentralen har skett i Maj år 2017. Målet är att sänka energikostnader och få bättre inblick i var våra värme&vatten-relaterade kostnader går.

Renovering av golv där klinker lagts samt målningsarbeten har skett i undercentralen för att förbättra miljön i det träningsutrymme som har inrymts där.

Dessutom har klinker lagts i tvättstugan och torkrummet.

Ett kollektivt bredbandsavtal har slutits med Bredbandsbolaget som innebär både lägre kostnader och snabbare bredband för medlemmarna.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	57	55
Tillkommande medlemmar	12	10
Avgående medlemmar	-11	-8
Summa	58	57

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 330	1 300	1 299	1 287
Resultat efter finansiella poster, tkr	-188	250	-70	-159
Soliditet, %	15	17	13	14
Kassalikviditet, %	124	172	120	136
Underhållsfond, tkr	498	448	423	398
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 200	3 294	3 389	3 483
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	673	673	673	667
Genomsnittlig skuldränta, %	1,29	1,80	2,47	3,08
Taxeringsvärde, tkr	26 234	26 234	23 262	23 262

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	252 668
årets resultat	-187 951
Totalt	64 717
 Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	-300 000
reserveras till fond för yttre underhåll	25 000
i ny räkning överförs	339 717

Totalt

64 717

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	110 175	378 950	448 462	52 708	249 960	1 240 255
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll						50 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning			50 000	199 960	-249 960	-50 000
Årets resultat					-187 951	-187 951
Belopp vid årets utgång	110 175	378 950	498 462	252 668	-187 951	1 052 304

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 330 152	1 299 656
Summa rörelseintäkter		1 330 152	1 299 656
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 154 169	-701 648
Övriga externa kostnader		-78 635	-81 686
Personalkostnader	4	-51 871	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar ^{5,6}		-157 273	-157 281
Summa rörelsekostnad		-1 441 948	-940 615
Rörelseresultat		-111 796	359 041
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	604
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 168	-109 685
Summa finansiella poster		-76 155	-109 081
Resultat efter finansiella poster		-187 951	249 960
Resultat före skatt		-187 951	249 960
Årets resultat		-187 951	249 960

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 578 574	6 734 847
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 000	2 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 579 574	6 736 847
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		6 823	6 823
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		6 823	6 823
Summa anläggningstillgångar		6 586 397	6 743 670
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		30 736	32 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 106	15 349
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		67 842	47 858
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		533 408	720 277
<i>Summa Kassa och bank</i>		533 408	720 277
Summa omsättningstillgångar		601 250	768 135
SUMMA TILLGÅNGAR		7 187 647	7 511 805

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		110 175	110 175
Upplåtelseavgift		378 950	378 950
Fond för yttre underhåll		498 462	448 462
<i>Summa bundet eget kapital</i>		987 587	937 587
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		252 668	52 708
Årets resultat		-187 951	249 960
<i>Summa fritt eget kapital</i>		64 717	302 668
Summa eget kapital		1 052 304	1 240 255
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 823 972	5 995 596
Skulder till intresseföretag		-171 624	-171 624
<i>Summa långfristiga skulder</i>		5 652 348	5 823 972
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		171 624	171 624
Leverantörsskulder		125 511	59 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		185 860	216 343
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		482 995	447 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 187 647	7 511 805

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-111 796	359 041
Erhållna räntor	13	604
Erlagda räntor	-76 168	-109 685
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	157 273	157 281
	<u>-30 678</u>	<u>407 241</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-30 678	407 241
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-19 984	198
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	35 418	18 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-15 244	426 432
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-171 624	-171 624
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-171 624	-171 624
Årets kassaflöde	-186 868	254 808
Likvida medel vid årets början	720 276	465 468
Likvida medel vid årets slut	533 408	720 276

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Ar</i>
Byggnader	100
Stamreovering	87
Renovering	87
Renovering tak och fasad	40
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Hyrer	36 000	36 000
Årsavgifter	1 225 184	1 225 184
Kabel-Tv	68 248	37 392
Kravavgift	720	1 080
Summa	1 330 152	1 299 656

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	70 068	68 220
Städ	43 500	40 500
Övriga fastighetskostnader	9 826	456
Reparationer	90 570	22 879
Reparation byggnad	329 459	-
Serviceavtal	4 924	4 741
El	36 418	42 893
Fjärrvärme	293 178	289 405
Vatten	61 778	63 010
Sophämtning	50 789	36 217
Fastighetsförsäkring	30 932	29 236
Bredband	25 740	-
Kabel-Tv	54 677	53 568
Fastighetsskatt	52 310	50 523
Summa	1 154 169	701 648

Not 4 Personalkostnader

Styrelsen kommer att besluta om ett styrelsearvode på ett halvt prisbasbelopp att fördelas på styrelsens medlemmar enligt styrelsens omdöme.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	39 470	-
Totala löner och ersättningar	39 470	-
Sociala avgifter enligt lag och avtal	12 401	-
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	51 871	-

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	8 673 002	8 673 002
	8 673 002	8 673 002
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 938 155	-1 781 874
- Årets avskrivning enligt plan	-156 273	-156 281
	-2 094 428	-1 938 155
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	6 578 574	6 734 847

Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Luthagen 43:3</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	13 364 000	13 364 000
Taxeringsvärde mark:	12 870 000	12 870 000
	26 234 000	26 234 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	26 000 000	26 000 000
Lokaler:	234 000	234 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	203 203	203 203
Utgående anskaffningsvärde	203 203	203 203
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-201 203	-200 203
- Årets avskrivning enligt plan	-1 000	-1 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-202 203	-201 203
Utgående redovisat värde	1 000	2 000

Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2017-12-31	2016-12-31
Andel i bostadsrättsförening	6 823	6 823
Redovisat värde vid årets slut	6 823	6 823

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta%	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	1,80	2020-03-25	37 500	1 265 625	1 303 125
Swedbank	0,90	3-mån	72 000	2 430 000	2 502 000
Swedbank	1,58	2021-05-25	37 500	1 265 625	1 303 125
Swedbank	1,23	2019-11-25	13 000	435 500	448 500
Swedbank	0,90	3-mån	11 624	427 222	438 846
Totalt			171 624	5 823 972	5 995 596
				-171 624	
				5 652 348	

Not 9

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetinteckning Luthagen 43:3	6 400 000	6 400 000
Summa ställda säkerheter	6 400 000	6 400 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Installation av elektroniskt passagesystem och porttelefoner i fastighetens fyra trappuppgångar pågår.

Underskrifter

Uppsala 2018 - 04-18

Anne-Marie Benson



Jonas Eriksson



Per Wikman

FLYTTAT

Niklas Andersson



Fredrik Wirell

FLYTTAT

Erik Börjesson



Min revisionsberättelse har lämnats 2018 -



Kerstin Hedlund

Till Brf Hjaltes årsmöte/föreningsstämma 2018.

Revisionsberättelse Brf Hjalte

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hjalte i Uppsala, org nr 717600-0805, för räkenskapsåret 2017.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 8 / 4 2018



Kerstin Hedlund
Revisor BRF Hjalte