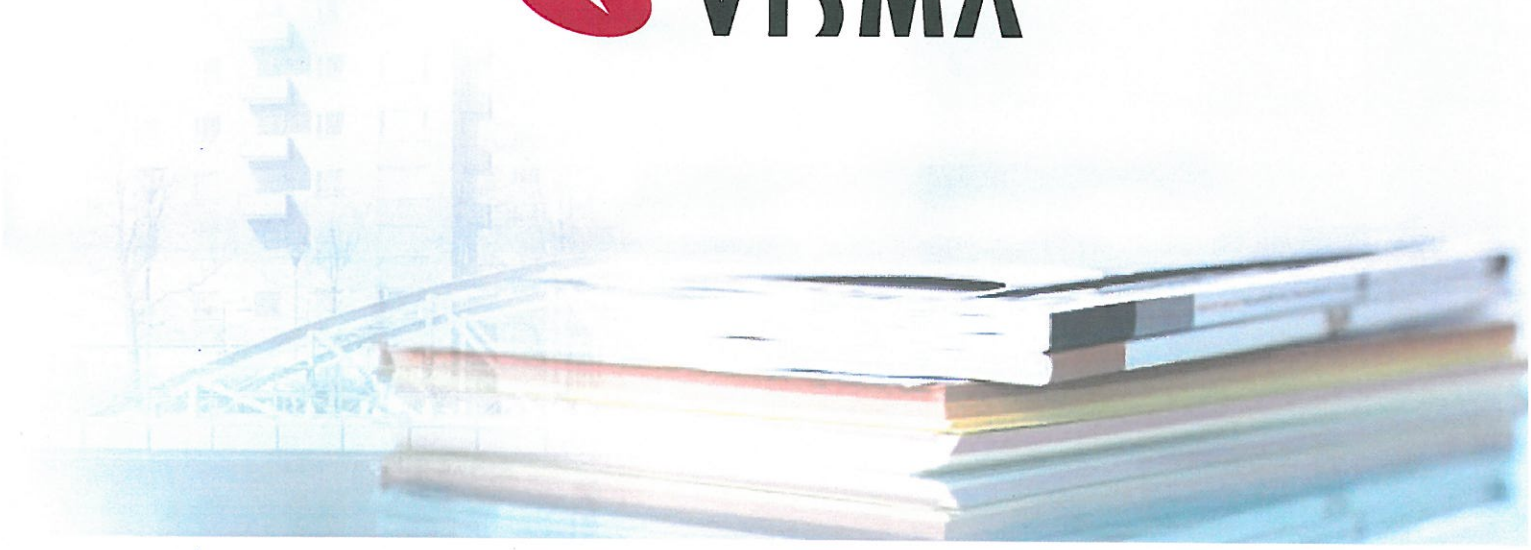
Årsredovisning 2010

för

Brf Hjalte
717600-0805

VISMA®



Årsredovisning för

Brf Hjalte

717600-0805

Räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31

Innehållsförteckning:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hjalte, 717600-0805 får härmed avge årsredovisning för 2010. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheter får endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnader

Byggnaderna, som uppfördes 1936, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Luthagen 43:3. Fastigheten är fullvärdes- och skadedjursförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens byggnad innehåller 39 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 1 lokal som upplåts med hyresrätt.

Den totala bostadsytan enligt taxeringsvbesked uppgår till 1845 kvm, varav 1820 kvm utgör lägenhestyta.

Lägenhetsfördelning:
1 st 1 rum och kök
16 st 1,5 rum och kök
12 st 2 rum och kök
10 st 2,5 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt 6 andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1070 kr (avser 2011). Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 428 kr (avser 2011).

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst 3 och högst 5 ledamöter med 2 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2010-04-28 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Magnus Petersson	Ledamot
Stina Örås	Ledamot
Erik Hjertberg	Ledamot
Jonas Eriksson	Ledamot
Eva Engström	Ledamot
Håkan Selin	Ledamot
Albert Mihranyan	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening, samt av den eller de som styrelsen utsett.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niclas Andersson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året lagt ned ett omfattande arbete på att ta fram ett beställningsunderlag för tak- och fasadrenovering.
En luftvärmepump har installerats i husets hyresrätt (butikslokal).
En ny tvättmaskin har installerats.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter 2010

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2010.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 277 kr per lägenhet eller 0,4% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 4.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Eftersom föreningen inte har något underskottsavdrag betalar Brf Hjalte för närvarande 26,3% i inkomstskatt på kapitalinkomster.

Budget för nästa år

Ingen höjning av avgifter 2011. Budgeten visar ett resultat på 278 300 kronor, vilket föreslås som reservering till underhållsfonden.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Service Uppsala AB t.o.m. 2011-12-31.

Ekonomisk översikt

	2010-12-31	*2009-12-31*	*2008-12-31*	*2007-12-31*
Nettoomsättning, tkr	1 224	1 228	1 216	1 087
Årets resultat, tkr	339	343	-41	-311
Underhållsfond, tkr	263	213	203	203
Genomsnittlig skuldränta, %	3,2	3,6	5,1	4,3
Taxeringsvärde, tkr	20 067	16 140	16 140	16 140

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
balanserat resultat	32 984
årets resultat	338 696
Totalt	371 680
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
reserveras till underhållsfond	50 000
i ny räkning överförs	321 680
Totalt	371 680

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2010-01-01-2010-12-31*	*2009-01-01-2009-12-31*
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	*1*	1 223 818	1 196 268
Övriga intäkter		-	31 616
S:a Nettoomsättning		1 223 818	1 227 884
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	*2*	-596 910	-614 896
Fastighetsavgift		-49 196	-48 534
Övriga externa kostnader		-46 577	-46 295
Personalkostnader	*3*	-19 703	-4 452
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		-712 386	-714 177
Avskrivningar	*4,5*	-65 278	-52 600
Rörelseresultat		446 154	461 107
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		1 149	619
Räntebidrag		3 010	6 865
Räntekostnader		-111 617	-127 132
Resultat efter finansiella poster		338 696	341 459
Resultat före skatt		338 696	341 459
Statlig skatt		-	-139
Årets resultat		338 696	341 320

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2010-12-31*	*2009-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	3 656 274	3 708 874
Inventarier	*5*	50 712	-
		3 706 986	3 708 874
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		6 823	6 823
		6 823	6 823
Summa anläggningstillgångar		3 713 809	3 715 697
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-	2 110
Övriga kortfristiga fordringar		29 086	30 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*6*	11 941	13 631
		41 027	46 356
Kassa och bank		1 123 152	804 542
Summa omsättningstillgångar		1 164 179	850 898
SUMMA TILLGÅNGAR		4 877 988	4 566 595

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2010-12-31*	*2009-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*7*		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		110 175	110 175
Upplåtelseavgift		378 950	378 950
Reservfond		18 600	18 600
Underhållsfond		262 726	212 726
		770 451	720 451
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		32 984	-258 336
Årets resultat		338 696	341 320
		371 680	82 984
Summa eget kapital		1 142 131	803 435
Långfristiga skulder	*8*		
Skulder till kreditinstitut		3 360 131	3 431 279
		3 360 131	3 431 279
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		71 148	71 148
Leverantörsskulder		82 122	15 401
Skatteskulder		1 313	4 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*9*	221 143	240 718
		375 726	331 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 877 988	4 566 595

Ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar	4 266 450	4 266 450

Ansvarsförbindelser

	Inga	*Inga*

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta — *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperioder.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	*% per år*
Byggnader	1
Renovering	1,15
Stamrenovering	1,15
Bredband	20
Inventarier	20

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2010-01-01-2010-12-31	*2009-01-01-2009-12-31*
Hyror	36 000	9 000
Årsavgifter	1 149 576	1 149 576
Kabel-Tv	37 392	37 392
Kravavgift	850	300
Försäkringsersättning	-	-9 434
Övriga intäkter	-	41 050
Summa	**1 223 818**	**1 227 884**

Not 2 Fastighetskostnader

	2010-01-01-2010-12-31	*2009-01-01-2009-12-31*
Fastighetsskötsel	58 860	59 679
Städ	21 760	21 760
Övriga fastighetskostnader	9 560	3 550
Reparationer	56 121	28 617
Reparation byggnad	-	72 725
Serviceavtal	4 106	4 812
El	31 764	35 175
Fjärrvärme	255 738	229 110
Vatten	56 537	54 184
Sophämtning	32 898	35 927
Fastighetsförsäkring	23 740	23 953
Kabel-Tv	45 826	45 404
Summa	**596 910**	**614 896**

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2010-01-01-2010-12-31	*2009-01-01-2009-12-31*
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	15 000	3 800
Totala löner och ersättningar	15 000	3 800
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 703	652
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	**19 703**	**4 452**

Not 4 Byggnader och mark

	2010-12-31	*2009-12-31*
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	504 350	504 350
Utgående anskaffningsvärde	504 350	504 350
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-316 923	-311 923
Årets avskrivning på byggnad	-5 000	-5 000
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-321 923	-316 923
Utgående redovisat värde på byggnad	**182 427**	**187 427**
Renovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 538 360	1 538 360
Utgående anskaffningsvärde	1 538 360	1 538 360
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-380 163	-362 463
Årets avskrivningar	-17 700	-17 700
Utgående avskrivningar enligt plan	-397 863	-380 163
Utgående redovisat värde för renovering	**1 140 497**	**1 158 197**
Stamrenovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 600 000	2 600 000
Utgående anskaffningsvärde	2 600 000	2 600 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-265 200	-235 300
Årets avskrivningar	-29 900	-29 900
Utgående avskrivningar enligt plan	-295 100	-265 200
Utgående redovisat värde för renovering	**2 304 900**	**2 334 800**
Mark		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	28 450	28 450
Utgående anskaffningsvärde	28 450	28 450
Utgående redovisat värde för mark	**28 450**	**28 450**

Taxeringsvärde	*2010-12-31*	*2009-12-31*
Taxeringsvärde byggnad:	12 027 000	10 300 000
Taxeringsvärde mark:	8 040 000	5 840 000
	20 067 000	16 140 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	20 000 000	16 000 000
Lokaler:	67 000	140 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2010-12-31	*2009-12-31*
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	134 813	134 813
Årets inköp	63 390	
Utgående anskaffningsvärde	198 203	134 813
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-134 813	-134 813
Årets avskrivning	-12 678	-
Utgående avskrivningar enligt plan	-147 491	-134 813
Utgående redovisat värde	**50 712**	**-**

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	*2009-12-31*
Upplupet räntebidrag	-	1 530
Förutbetalt Com Hem	11 941	11 351
Övrigt	-	750
	11 941	**13 631**

Not 7 Eget kapital

	Insats-kapital	*Reserv-fond*	*Upplåtelse-avgift*	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Årets förändringar av eget kapital						
Belopp vid årets ingång	110 175	18 600	378 950	212 726	-258 336	341 320
Disposition enligt föreningsstämma						
Överföring till underhållsfond				50 000	291 320	
Balanseras i ny räkning						-341 320
Årets resultat						338 696
Belopp vid årets utgång	**110 175**	**18 600**	**378 950**	**262 726**	**32 984**	**338 696**

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta%	*Räntan är bunden tom*	*Amorteringar år 2010 enl låneavtal*	*Lånebelopp 2010-12-31*
Långivare				
Swedbank	4,25	2011-06-22	14 964	534 903
Stadshypotek	Rörlig	Rörligt	4 184	790 376
Swedbank	Rörlig	Rörligt	26 000	1 053 000
Swedbank	4,60	2016-11-11	13 000	526 500
Swedbank	4,36	2011-03-25	13 000	526 500
Totalt			**71 148**	**3 431 279**
Kortfristig del nästa års amortering				-71 148
				3 360 131

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	*2009-12-31*
Förutbetalda hyresinkomster	135 377	136 310
Upplupna räntor lån	24 956	21 746
Upplupna styrelsearvoden	15 000	21 800
Upplupet Vattenfall, fjärrvärme	32 554	46 229
Upplupet Vattenfall, el	8 175	9 727
Upplupna soc avg	4 800	-
Markplan	-	4 906
Swedbank	281	-
	221 143	**240 718**

Underskrifter

Uppsala 2011-

Magnus Petersson

Erik Hjertberg

Eva Engström

Jonas Eriksson

Stina Örås

Håkan Selin

Min revisionsberättelse har lämnats 2011- 04-14

Niclas Andersson

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av versamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns innestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Korfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats
Upplåtelseavtal	Det avtal som ingås mellan förening och köpare då en bostadsrätt tillskapas och köps första gången.
Årsavgift	Den avgift som en bostadsrättshavare betalar till föreningen för att täcka föreningens olika kostnader. Avgiften betalas vanligtvis uppdelad per månad.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

		Budget 2011	Budget 2010	Utfall t o m 2010-12-31	% av budget 2010
	INTÄKTER				
3010	Hyror	36 000	6 000	36 000	600%
3020	Årsavgifter	1 149 600	1 149 600	1 149 576	100%
3070	Kabel-tv	37 400	37 400	37 392	100%
3215	Kravavgift	0	0	850	
	RÖRELSENS INTÄKTER	**1 223 000**	**1 193 000**	**1 223 818**	103%
	KOSTNADER				
4110	Fastighetsskötsel	-60 700	-58 800	-58 860	100%
4120	Städ	-22 500	-22 500	-21 760	97%
4190	Övriga fastighetskostn.	-10 000	-1 000	-9 560	956%
4300	Reparationer	-88 600	-75 000	-56 121	75%
4392	Serviceavtal	-4 200	-5 600	-4 106	73%
4610	El	-32 400	-35 600	-31 764	89%
4620	Fjärrvärme	-249 000	-238 500	-255 738	107%
4630	Vatten o salt	-58 000	-77 000	-56 537	73%
4640	Sophämtning	-33 000	-30 000	-32 898	110%
4710	Fastighetsförsäkring	-25 000	-26 000	-23 740	91%
4760	Kabel Tv	-45 500	-45 500	-45 826	101%
	FASTIGHETSKOSTNADER	**-628 900**	**-615 500**	**-596 910**	97%
4800	**FASTIGHETSSKATT**	**-50 200**	**-50 000**	**-49 196**	98%
5460	Förbrukningsmaterial	-2 500	-2 500	-56	2%
6250	Porto	-3 000	-1 500	-3 027	202%
6480	Förvaltningsarvode	-41 000	-39 800	-39 774	100%
6570	Bankkostnader	-1 500	-1 500	-1 735	116%
6991	Övriga kostnader	-3 000	-3 000	-1 985	66%
	ÖVRIGA KOSTNADER	**-51 000**	**-48 300**	**-46 577**	96%
7110	Styrelsearvoden	-17 000	-15 000	-15 000	100%
7510	Arbestgivaravgift	-5 400	-4 800	-4 084	85%
7565	Arbetsgivaravgift 18-25	0	0	-619	
	PERSONALKOSTNADER	**-22 400**	**-19 800**	**-19 703**	100%
7821	Avskrivning byggnader	-5 000	-5 000	-5 000	100%
7822	Avskrivning renovering	-17 700	-17 700	-17 700	100%
7823	Avskrivning stamrenovering	-29 900	-29 900	-29 900	100%
7831	Avskrivning bredband	0	0	0	
7832	Avskrivning inventarier	-12 700	0	-12 678	
	AVSKRIVNINGAR	**-65 300**	**-52 600**	**-65 278**	124%
8310	Ränteintäkter	0	0	1 125	
8314	Skattefria intäkter	0	0	24	
8410	Räntekostnader	-126 900	-116 600	-111 616	96%
8423	Räntekostnader skatter	0	0	-1	
8440	Räntebidrag	0	3 800	3 010	79%
8910	Skatt	0	0	0	
	FINANSIELL INTÄKT/KOSTN	**-126 900**	**-112 800**	**-107 458**	95%
	ÅRETS RESULTAT	**278 300**	**294 000**	**338 696**	115%

Budgetförslaget innehåller inga förändringar av avgifterna