

Årsredovisning 2011

för

Brf Hjalte



Årsredovisning för

Brf Hjalte

717600-0805

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

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 2011. 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 lägenhetsyta.

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 7 överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt 6 st andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1100 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 440 kr.

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 2011-04-30 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kerstin Hedlund och Albert Mihranyan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fullständig renovering av tak, fasad och balkonger. Nya postinlägg.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter 2011

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2011.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 302 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 2012.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Service Uppsala AB.

Ekonomisk översikt

	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 230	1 224	1 228	1 216
Årets resultat, tkr	133	339	343	-41
Underhållsfond, tkr	313	263	213	203
Genomsnittlig skuldränta, %	3,9	3,2	3,6	5,1
Taxeringsvärde, tkr	20 067	20 067	16 140	16 140

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	321 680
årets resultat	133 223
Totalt	<hr/> 454 903
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till underhållsfond i ny räkning överförs	 100 000 <hr/> 354 903
Totalt	454 903

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	1 230 018	1 223 818
S:a Nettoomsättning		1 230 018	1 223 818
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-547 347	-596 910
Fastighetsavgift		-50 146	-49 196
Övriga externa kostnader		-133 459	-46 577
Personalkostnader	3	-27 163	-19 703
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		-758 115	-712 386
Avskrivningar	4,5	-164 159	-65 278
Rörelseresultat		307 744	446 154
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		16 202	1 149
Räntebidrag		874	3 010
Räntekostnader		-191 597	-111 617
Resultat efter finansiella poster		133 223	338 696
Resultat före skatt		133 223	338 696
Årets resultat		133 223	338 696

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 458 635	3 656 274
Inventarier	5	38 034	50 712
		<u>7 496 669</u>	<u>3 706 986</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		6 823	6 823
		<u>6 823</u>	<u>6 823</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 503 492</u>	<u>3 713 809</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 499	-
Övriga kortfristiga fordringar		29 314	29 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	17 733	11 941
		<u>50 546</u>	<u>41 027</u>
<i>Kassa och bank</i>		579 133	1 123 152
Summa omsättningstillgångar		<u>629 679</u>	<u>1 164 179</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 133 171</u>	<u>4 877 988</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		110 175	110 175
Upplåtelseavgift		378 950	378 950
Reservfond		18 600	18 600
Underhållsfond		312 726	262 726
		<hr/> 820 451	<hr/> 770 451
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		321 680	32 984
Årets resultat		133 223	338 696
		<hr/> 454 903	<hr/> 371 680
Summa eget kapital		<hr/> 1 275 354	<hr/> 1 142 131
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Skulder till kreditinstitut		6 356 750	3 431 279
Nästa års amortering		-160 000	-71 148
		<hr/> 6 196 750	<hr/> 3 360 131
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		160 000	71 148
Leverantörsskulder		45 103	82 122
Skatteskulder		2 142	1 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	453 822	221 143
		<hr/> 661 067	<hr/> 375 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<hr/> 8 133 171	<hr/> 4 877 988

Ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar	6 400 000	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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	1
Renovering	1,15
Stamrenovering	1,15
Renovering tak och fasad	2,5
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

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Hyror	42 000	36 000
Årsavgifter	1 149 576	1 149 576
Kabel-Tv	37 392	37 392
Kravavgift	1 050	850
Summa	1 230 018	1 223 818

Not 2 Fastighetskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Fastighetsskötsel	59 357	58 860
Städ	21 760	21 760
Övriga fastighetskostnader	289	9 560
Reparationer	30 618	56 121
Serviceavtal	4 126	4 106
El	34 599	31 764
Fjärrvärme	243 374	255 738
Vatten	49 580	56 537
Sophämtning	31 010	32 898
Fastighetsförsäkring	24 371	23 740
Kabel-Tv	48 263	45 826
Summa	547 347	596 910

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	21 200	15 000
Totala löner och ersättningar	21 200	15 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 963	4 703
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	27 163	19 703

Not 4 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	504 350	504 350
Utgående anskaffningsvärde	504 350	504 350
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-321 923	-316 923
Årets avskrivning på byggnad	-5 044	-5 000
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-326 967	-321 923
Utgående redovisat värde på byggnad	177 383	182 427
Renovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 538 360	1 538 360
Utgående anskaffningsvärde	1 538 360	1 538 360
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-397 863	-380 163
Årets avskrivningar	-17 691	-17 700
Utgående avskrivningar enligt plan	-415 554	-397 863
Utgående redovisat värde för renovering	1 122 806	1 140 497
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	-295 100	-265 200
Årets avskrivningar	-29 900	-29 900
Utgående avskrivningar enligt plan	-325 000	-295 100
Utgående redovisat värde för renovering	2 275 000	2 304 900
Renovering tak och fasad		
Anskaffningsvärde		
Årets inköp	3 953 842	
Utgående anskaffningsvärde	3 953 842	-
Avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar	-98 846	
Utgående avskrivningar enligt plan	-98 846	-
Utgående redovisat värde för renovering	3 854 996	-

Mark

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	28 450	28 450
Utgående anskaffningsvärde	28 450	28 450
Utgående redovisat värde för mark	28 450	28 450

Taxeringsvärde 2011-12-31 2010-12-31

Taxeringsvärde byggnad:	12 027 000	12 027 000
Taxeringsvärde mark:	8 040 000	8 040 000
	20 067 000	20 067 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	20 000 000	20 000 000
Lokaler:	67 000	67 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	198 203	134 813
Årets inköp		63 390
Utgående anskaffningsvärde	198 203	198 203
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-147 491	-134 813
Årets avskrivning	-12 678	-12 678
Utgående avskrivningar enligt plan	-160 169	-147 491
Utgående redovisat värde	38 034	50 712

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalt Com Hem	12 293	11 941
Riflex	5 440	-
	17 733	11 941

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	262 726	32 984	338 696
Disposition enligt föreningsstämma						
Överföring till underhållsfond				50 000		
Balanseras i ny räkning					288 696	-338 696
Årets resultat						133 223
Belopp vid årets utgång	110 175	18 600	378 950	312 726	321 680	133 223

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 2011 enl låneavtal	Lånebelopp 2011-12-31
Långgivare				
Swedbank	4,12	2013-06-25	37 500	1 490 625
Stadshypotek	3,45	Rörlig	72 000	2 862 000
Swedbank	4,47	2016-05-24	37 500	1 490 625
Swedbank	4,60	Rörlig	13 000	513 500
Totalt			160 000	6 356 750
Kortfristig del nästa års amortering				-160 000
				6 196 750

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	126 762	135 377
Upplupna räntor lån	54 211	24 956
Upplupna styrelsearvoden	17 000	15 000
Upplupet Vattenfall, fjärrvärme	26 871	32 554
Upplupet Vattenfall, el	9 774	8 175
Upplupna soc avg	5 400	4 800
Upplupet Ragn Sells	508	-
Upplupet Uppsala kommun	846	-
Upplupet Bygg-Sven i Östervåla	203 042	-
Upplupet Miljövårdsservice	4 923	-
Upplupet Uppsala vatten	4 485	-
Upplupet Swedbank	-	281
	453 822	221 143

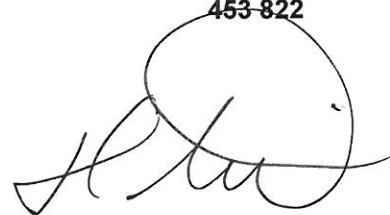
Underskrifter

Uppsala 2012-07-25

Magnus Petersson

Eva Engström

Stina Öräs



Erik Hjertberg



Jonas Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-

Kerstin Hedlund och Albert Mihranyan

Kerstin Hedlund



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 verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående 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 2012	Budget 2011	Utfall tom 2011-12-31	% av budget
INTÄKTER				
3010 Hyror	42000	36000	42 000	117%
3020 Årsavgifter	1 149 600	1 149 600	1 149 576	100%
3070 Kabeltv	37 400	37 400	37 392	100%
3215 Kravavgift	0	0	1 050	0%
SUMMA INTÄKTER	1 229 000	1 223 000	1 230 018	101%
KOSTNADER				
<i>Fastighetskostnader</i>				
4110 Fastighetsskötsel	-60 900	-60 700	-59 357	98%
4120 Städ	-22 500	-22 500	-21 760	97%
4190 Övriga fastighetskostnader	-10 000	-10 000	-289	3%
4300 Reparationer	-73 400	-88 600	-30 618	35%
4392 Serviceavtal	-4 200	-4 200	-4 126	98%
4610 El	-32 300	-32 400	-34 599	107%
4620 Fjärrvärme	-240 800	-249 000	-243 374	98%
4630 Vatten	-56 100	-58 000	-49 580	85%
4640 Sophämtning	-34 100	-33 000	-31 010	94%
4710 Fastighetsförsäkring	-25 200	-25 000	-24 371	97%
4760 Kabel TV	-48 300	-45 500	-48 263	106%
S:a fastighetskostnader	-607 800	-628 900	-547 347	87%
<i>Fastighetsskatt</i>				
4800 Fastighetsskatt	-52 600	-50 200	-50 146	100%
S:a fastighetsskatt	-52 600	-50 200	-50 146	100%
<i>Övriga kostnader</i>				
5460 Förbrukningsmaterial	-2 500	-2 500	-2 223	89%
6230 Datakommunikation	0	0	-990	0%
6250 Porto	-3 500	-3 000	-2 864	95%
6480 Förvaltningsarvode	-42 500	-41 000	-41 166	100%
6550 Konsultarvoden	0	0	-40 000	0%
6570 Bankkostnader	-2 500	-1 500	-45 308	3021%
6991 Övriga kostnader	-3 000	-3 000	-908	30%
S:a övriga kostnader	-54 000	-51 000	-133 459	262%
<i>Lönekostnader</i>				
7110 Styrelsearvoden	-17 000	-17 000	-21 200	125%
7510 Arbetsgivaravgifter	-5 400	-5 400	-5 313	98%
7565 Arbetsgivaravgift 18-25	0	0	-650	0%
S:a lönekostnader	-22 400	-22 400	-27 163	121%
SUMMA KOSTNADER	-736 800	-752 500	-758 115	101%
RÖRELSERESULTAT FÖRE A	492 200	470 500	471 903	100%
AVSKRIVNINGAR				
7821 Avskrivning byggnader	-5 000	-5 000	-5 044	101%
7822 Avskrivning renovering	-17 700	-17 700	-17 691	100%
7823 Avskrivning rot-åtgärder	-29 900	-29 900	-29 900	100%
7825 Avskrivning renovering	-98 800	0	-98 846	0%
7832 Avskrivning inventarier	-12 700	-12 700	-12 678	100%
SUMMA AVSKRIVNINGAR	-164 100	-65 300	-164 159	251%
RÖRELSERESULTAT EFTER A	328 100	405 200	307 744	76%

FINANSIELLA INTÄKTER/KOSTNADER

Ränteintäkter

8310 Ränteintäkter	0	0	15 974	0%
8314 Skattefria ränteintäkter	0	0	228	0%
8440 Räntebidrag	0	0	874	0%
<i>S:a ränteintäkter</i>	0	0	17 076	0%

Räntekostnader

8410 Räntekostnader	-252 600	-126 900	-191 590	151%
8422 Dröjsmålsräntor	0	0	-7	0%
<i>S:a räntekostnader</i>	-252 600	-126 900	-191 597	151%

RESULTAT EFTER FIN. INT/KC **75 500** **278 300** **133 223** **48%**

RESULTAT FÖRE SKATT **75 500** **278 300** **133 223** **48%**

Årets skattkostnad **0** **0** **0** **0%**

ÅRETS RESULTAT **75 500** **278 300** **133 223** **48%**