

Årsredovisning för

Brf Hjalte

717600-0805

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

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 2016-01-01 - 2016-12-31. 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 skadedjurs- 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:
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 idolerades
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 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 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 (2016-04-26) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredrik Wirell	Ledamot
Per Wikman	Ledamot
Jonas Eriksson	Ledamot
Niklas Andersson	Ledamot
Erik Börjesson	Suppleant
Marcus Olsson	Suppleant
Ann-Marie Bensson	Suppleant(adjungerad)

- 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 2016.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 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 2017. Budgeten visar på ett positivt resultat på 293 130 kronor.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har identifierat att vår undercentral behöver renoveras. I och med det ta har vi genomfört en upphandling under hösten 2016 och vi har landat på ett ungefärligt pris på 150tk ink moms plus div extraarbeten.

Brandvarnare har installerats i vind och källarutrymmen, brandsläckare har monterats i trappuppgångar och källargång.

Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	55	60
Tillkommande medlemmar	10	6
Avgående medlemmar	-8	-11
Summa	57	55

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

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 300	1 299	1 287	1 243
Resultat efter finansiella poster, tkr	250	-70	-159	-112
Soliditet, %	17	13	14	16
Kassalikviditet, %	172	120	136	82
Underhållsfond, tkr	448	423	398	463
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 294	3 389	3 483	3 317
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	673	673	667	639
Genomsnittlig skuldränta, %	1,80	2,47	3,08	3,50
Taxeringsvärde, tkr	26 234	23 262	23 262	23 262

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	52 708
årets resultat	249 960
Totalt	302 668
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll	50 000
i ny räkning överförs	252 668
Totalt	302 668

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	423 462	147 948	-70 240	990 295
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			25 000			25 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-95 240	70 240	-25 000
Årets resultat					249 960	249 960
Belopp vid årets utgång	110 175	378 950	448 462	52 708	249 960	1 240 255

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 299 656	1 298 874
Övriga rörelseintäkter		-	-125
Summa rörelseintäkter		1 299 656	1 298 749
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-701 648	-996 397
Övriga externa kostnader		-81 686	-61 247
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-157 281	-157 281
Summa rörelsekostnad		-940 615	-1 214 925
Rörelseresultat		359 041	83 824
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		604	213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 685	-154 277
Summa finansiella poster		-109 081	-154 064
Resultat efter finansiella poster		249 960	-70 240
Resultat före skatt		249 960	-70 240
Årets resultat		249 960	-70 240

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 734 847	6 852 728
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 000	41 400
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 736 847</u>	<u>6 894 128</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		6 823	6 823
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 823</u>	<u>6 823</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 743 670</u>	<u>6 900 951</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		32 509	32 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 349	15 073
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>47 858</u>	<u>48 056</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		720 277	465 468
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>720 277</u>	<u>465 468</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>768 135</u>	<u>513 524</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 511 805</u>	<u>7 414 475</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		110 175	110 175
Upplåtelseavgift		378 950	378 950
Fond för yttre underhåll		448 462	423 462
<i>Summa bundet eget kapital</i>		937 587	912 587
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		52 708	147 948
Årets resultat		249 960	-70 240
<i>Summa fritt eget kapital</i>		302 668	77 708
Summa eget kapital		1 240 255	990 295
<i>Långfristiga skulder</i>			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 995 596	6 167 220
Skulder till intresseföretag		-171 624	-171 624
<i>Summa långfristiga skulder</i>		5 823 972	5 995 596
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		171 624	171 624
Leverantörsskulder		59 611	40 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		216 343	216 181
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		447 578	428 584
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 511 805	7 414 475

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	359 041	83 824
Erhållna räntor	604	213
Erlagda räntor	-109 685	-154 277
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	157 281	157 281
	<u>407 241</u>	<u>87 041</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	407 241	87 041
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	198	1 036
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	18 994	-44 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten	426 433	43 496
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-171 624	-171 624
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-171 624	-171 624
Årets kassaflöde	254 809	-128 128
Likvida medel vid årets början	465 468	593 596
Likvida medel vid årets slut	720 277	465 468

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>	År
Byggnader	100
Stamreovering	87
Renovering	87
Renovering tak och fasad	40
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyror	36 000	36 000
Årsavgifter	1 225 184	1 225 182
Kabel-Tv	37 392	37 392
Kravavgift	1 080	300
Summa	1 299 656	1 298 874

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	68 220	66 180
Städ	40 500	31 000
Övriga fastighetskostnader	456	12 071
Reparationer	22 879	44 678
Reparation byggnad	-	289 065
Serviceavtal	4 741	4 621
El	42 893	32 051
Fjärrvärme	289 405	296 798
Vatten	63 010	60 907
Sophämtning	36 217	29 171
Fastighetsförsäkring	29 236	27 633
Kabel-Tv	53 568	52 368
Fastighetsskatt	50 523	49 854
Summa	701 648	996 397

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

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	-	-
Totala löner och ersättningar	-	-
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-	-
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	-	-

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	8 673 002	8 673 002
	<u>8 673 002</u>	<u>8 673 002</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 781 874	-1 625 593
- Årets avskrivning enligt plan	-156 281	-156 281
	<u>-1 938 155</u>	<u>-1 781 874</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	6 734 847	6 891 128

Taxeringsvärde

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Luthagen 43:3</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	13 364 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark:	12 870 000	10 262 000
	<u>26 234 000</u>	<u>23 262 000</u>
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	26 000 000	23 000 000
Lokaler:	234 000	262 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	203 203	203 203
Utgående anskaffningsvärde	203 203	203 203
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-200 203	-199 203
- Årets avskrivning enligt plan	-1 000	-1 000
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-201 203</u>	<u>-200 203</u>
Utgående redovisat värde	2 000	3 000

Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2016-12-31	2015-12-31
Andel i bostadsrättsförening	6 823	6 823
Redovisat värde vid årets slut	6 823	6 823

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2016-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	1,80	2020-03-25	37 500	1 303 125	1 340 625
Swedbank	0,92	3-mån	72 000	2 502 000	2 574 000
Swedbank	1,58	2021-05-24	37 500	1 303 125	1 340 625
Swedbank	1,23	2019-11-25	13 000	448 500	461 500
Swedbank	0,92	3-mån	11 624	438 846	450 470
Totalt			171 624	5 995 596	6 167 220
				-171 624	
				5 823 972	

Not 9

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
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

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

Renovering av golv samt målingsarbeten kommer att ske i undercentralen för att förbättra miljön i det träningsutrymme som kommer att inrymmas där.

Underskrifter

Uppsala 2017 - 09 - 17



Per Wikman



Jonas Eriksson



Niklas Andersson

Fredrik Wirell



Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 04 - 07



Kerstin Hedlund

Till Brf Hjaltes årsmöte/föreningsstämma 2017.

Revisionsberättelse Brf Hjalte

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hjalte i Uppsala, org nr 717600-0805, för räkenskapsåret 2016.

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 2016-04-18



Kerstin Hedlund
Revisor BRF Hjalte