Årsredovisning 2014

för

Brf Hjalte

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.

Årsredovisning för

Brf Hjalte

717600-0805

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Noter	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hjalte, 717600-0805 får härmed avge årsredovisning för 2014-01-01 - 2014-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

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 19 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 (2013) 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:
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 Visma Services AB.

Föreningsfrågor

Stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-04-22.

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 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 (2014-03-16) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Magnus Peterson	Ledamot
Måns Hommerberg	Ledamot
Jonas Eriksson	Ledamot
Maríangeles Wirell	Ledamot
David Gustafsson	Ledamot
Jerry Jansson	Suppleant
Albert Mihranyan	Suppleant

Brf Hjalte hade en extrainsatt stämma 2014-08-26 för att fylla på styrelsemedlemmar efter ett antal utflyttningar. Ny sammansättning blev som nedan:

Björn Ängerfors	Ledamot
Jonas Eriksson	Ledamot
Maríangeles Wirell	Ledamot
Mihaela Årebjer	Ledamot
Per Kåberg	Suppleant
Magnus Peterson	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
Niclas Andersson, revisor
Albert Mihranyan, suppleant

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Årsavgifterna höjdes med 5 % per lägenhet och månad från 1 april 2014.

Fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 217 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

Budget för nästa år
Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2015. Budgeten visar på ett resultat på 75 412 kronor.

Ekonomisk förvaltning
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under året så har några fuktskador slagit till med stora kostnader för boende och förening. Styrelsen uppmuntrar därför boende att byta ut sina avloppsstammar i lägenheten vid renoveringar, stambyten subventioneras med 50 procent av kostnaden.

En relax har byggts i undercentralen med plats för bastu, dusch och lite träningsutrustning.

Utökade möjligheter för återvinning i form av plast och metall har introducerats i sophuset på gården.

Räntorna fortsätter på mycket låg nivå och föreningen har tagit ut ett lån på 460kkr för att täcka kostnader från fuktskador och byggnationer i källaren.

Medlemsinformation

	2014-12-31	*2013-12-31*
Vid räkenskapsårets början	59	62
Tillkommande medlemmar	15	8
Avgående medlemmar	-14	-11
Summa	**60**	**59**

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.

Planerad verksamhet under kommande år

Vidare utbyggnad av relax med fräschare utrymme för träningsutrustning planeras.
Brandvarnare är planerade att installeras i källare, trappuppgång och vind.
Nya namnskyltar skall monteras i entréerna för att ersätta de gamla plastbokstäverna.

Flerårsöversikt

	2014-12-31	*2013-12-31*	*2012-12-31*	*2011-12-31*
Nettoomsättning, tkr	1 287	1 243	1 229	1 230
Resultat efter finansiella poster, tkr	-159	-112	55	133
Soliditet %	14	16	16	14
Underhållsfond, tkr	398	463	413	312
Genomsnittlig skuldränta, %	3,1	3,5	4,1	4,0
Taxeringsvärde, tkr	23 262	23 262	20 067	20 067

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
balanserat resultat	331 853
årets resultat	-158 905
Totalt	172 948
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
reserveras till fond för yttre underhåll	25 000
i ny räkning överförs	147 948
Totalt	172 948

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-01-01-2014-12-31*	*2013-01-01-2013-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	*1*	1 286 805	1 242 622
Övriga rörelseintäkter		-	-38
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 286 805	1 242 584
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*2*	-1 025 377	-897 345
Övriga externa kostnader		-81 980	-56 276
Personalkostnader	*3*	21 700	-22 356
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*4,5*	-169 963	-164 138
Summa rörelsekostnad		-1 255 620	-1 140 115
Rörelseresultat		31 185	102 469
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		185	449
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 274	-214 714
Summa finansiella poster		-190 089	-214 265
Resultat efter finansiella poster		-158 904	-111 796
Resultat före skatt		-158 904	-111 796
Årets resultat		-158 904	-111 796

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-12-31*	*2013-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	7 004 209	7 155 694
Inventarier, verktyg och installationer	*5*	47 200	12 678
Summa materiella anläggningstillgångar		7 051 409	7 168 372
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		6 823	6 823
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 823	6 823
Summa anläggningstillgångar		7 058 232	7 175 195
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		125	-
Övriga fordringar		33 758	29 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 209	20 792
Summa kortfristiga fordringar		49 092	50 427
Kassa och bank			
Kassa och bank		593 596	318 254
Summa Kassa och bank		593 596	318 254
Summa omsättningstillgångar		642 688	368 681
SUMMA TILLGÅNGAR		7 700 920	7 543 876

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-12-31*	*2013-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*7*		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 175	110 175
Upplåtelseavgift		378 950	378 950
Fond för yttre underhåll		398 462	481 326
Summa bundet eget kapital		887 587	970 451
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		331 853	360 785
Årets resultat		-158 904	-111 796
Summa fritt eget kapital		172 949	248 989
Summa eget kapital		1 060 536	1 219 440
Långfristiga skulder	*8*		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 338 844	6 036 750
Skulder till intresseföretag		-171 624	-160 000
Summa långfristiga skulder		6 167 220	5 876 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		171 624	160 000
Leverantörsskulder		69 324	61 605
Skatteskulder		-	343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		232 216	225 738
Summa kortfristiga skulder		473 164	447 686
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 700 920	7 543 876

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	2014-12-31	*2013-12-31*
Fastighetinteckning	6 400 000	6 400 000
Summa ställda säkerheter	**6 400 000**	**6 400 000**

Ansvarsförbindelser

	Inga	*Inga*

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2014-01-01-2014-12-31*	*2013-01-01-2013-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	31 185	102 469
Erhållna räntor	185	449
Erlagda räntor	-190 274	-214 714
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	169 963	164 138
	11 059	52 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**11 059**	**52 342**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	1 335	4 594
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	13 855	-31 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**26 249**	**25 546**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier,verktyg och installationer	-5 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-5 000**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	465 000	
Amortering av låneskulder	-162 906	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**302 094**	**-160 000**
Årets kassaflöde	**323 343**	**-134 454**
Likvida medel vid årets början	**318 253**	**452 708**
Likvida medel vid årets slut	**641 596**	**318 254**

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret.

Definition av nyckeltal

Lån per kvm bostadsyta	*Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsarea enligt taxeringsbesked*
Genomsnittlig skuldränta	*Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar	*År*
Byggnader	100
Renovering	87
Stamrenovering	87
Renovering tak och fasad	40
Inventarier	5

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2014-01-01-2014-12-31	*2013-01-01-2013-12-31*
Hyror	36 000	42 000
Årsavgifter	1 213 113	1 162 560
Kabel-Tv	37 392	37 392
Kravavgift	300	670
Summa	**1 286 805**	**1 242 622**

Not 2 Fastighetskostnader

	2014-01-01-2014-12-31	*2013-01-01-2013-12-31*
Fastighetsskötsel	63 936	62 112
Städ	27 875	29 890
Övriga fastighetskostnader	2 633	3 888
Reparationer	155 665	96 476
Reparation byggnad	219 247	152 650
Serviceavtal	4 457	4 341
El	33 263	33 849
Fjärrvärme	286 588	284 399
Vatten	67 809	61 020
Sophämtning	35 906	42 333
Fastighetsförsäkring	27 388	27 145
Kabel-Tv	51 744	50 642
Fastighetsskatt	48 866	48 600
Summa	**1 025 377**	**897 345**

Not 3 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2014-01-01-2014-12-31	*2013-01-01-2013-12-31*
Arvoden och andra ersättningar:	16 500	17 000
Totala löner och ersättningar	16 500	17 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 200	5 356
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	**21 700**	**22 356**

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	*2013-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	8 625 002	8 625 002
- Nyanskaffningar	48 000	-
	8 673 002	8 625 002
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 469 308	-1 317 848
- Årets avskrivning enligt plan	-156 285	-151 460
	-1 625 593	-1 469 308
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	**7 047 409**	**7 155 694**

Taxeringsvärde	*2014-12-31*	*2013-12-31*
Fastighetsbeteckning Luthagen 43:3		
Taxeringsvärde byggnad:	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark:	10 262 000	10 262 000
	23 262 000	23 262 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	23 000 000	23 000 000
Lokaler:	262 000	262 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	*2013-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	198 203	198 203
- Nyanskaffningar	5 000	-
Utgående anskaffningsvärde	203 203	198 203
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-185 525	-172 847
- Årets avskrivning enligt plan	-13 678	-12 678
Utgående avskrivningar enligt plan	-199 203	-185 525
Utgående redovisat värde	**4 000**	**12 678**

Not 6 Andelar i intresseorganistationer

	2014-12-31	*2013-12-31*
Andel i bostadsrättsförening	6 823	6 823
Redovisat värde vid årets slut	**6 823**	**6 823**

Not 7 Eget kapital

	Medlems-insatser	*Upplåtelse-avgift*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Totalt*
Årets förändringar av eget kapital						
Belopp vid årets ingång	110 175	378 950	462 726	360 785	-111 796	1 219 440
Resultatdisposition enl. föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll			88 386			69 786
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-152 650			-152 650
Balanseras i ny räkning				-28 932	111 796	82 864
Årets resultat					-158 904	-158 905
Belopp vid årets utgång	**110 175**	**378 950**	**398 462**	**331 853**	**-158 904**	**1 060 535**

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2014-12-31	*Lånets omsättnings-dag*	*Amorteringar år 2015 enl låneavtal*	*Lånebelopp 2014-12-31*	*Lånebelopp 2013-12-31*
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen					
Swedbank	2,87	2015-05-27	37 500	1 378 125	1 415 625
Swedbank	1,80	3-mån	72 000	2 646 000	2 718 000
Swedbank	4,47	2016-05-24	37 500	1 378 125	1 415 625
Swedbank	4,60	2016-11-25	13 000	474 500	487 500
Swedbank	1,80	3-mån	11 624	462 094	-
Totalt			**171 624**	**6 338 844**	**6 036 750**

Underskrifter

Uppsala 2015 - 04 - 23

Björn Ängerfors

Jonas Eriksson

Mariangeles Wirell

Mihaela Årebjer

Min revisionsberättelse har lämnats 2015 - 04 - 19

Kerstin Hedlund

Niclas Andersson

Till Brf Hjaltes årsmöte/föreningsstämma 2015.

Revisionsberättelse Brf Hjalte

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hjalte i Uppsala, org nr 717600-0805, för räkenskapsåret 2014.

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 2015-04-19

Kerstin Hedlund

Kerstin Hedlund
Revisor BRF Hjalte