

Brf Hjalte
Org nr 717600-0805

Årsredovisning för räkenskapsåret 2009

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information 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 får endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnad

Byggnaden, som uppfördes 1936, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Luthagen 43:3. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

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

Den totala boytan enligt taxeringsbesked 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

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Stamrenovering	2001
Bredband	2001
Trappuppgångarna	2004-2005
Grundisolering av baksidan samt iordningställade av grusgång (inklusive nya plattor) och gräsmatta	2007
Källare och tvättstuga	2008
Fasad och balkonger	2008

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel under 2008 har skötts av PD Miljövårdsservice & Förvaltning AB. Städning har skötts av Riflex Fastighetsförvaltning AB.

Föreningsfrågor

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 54 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 (9) överlåtelser skett. Styrelsen har under året godkänt 5 andrahandsuthyrningar.

Nya avtal (utöver teknisk och ekonomisk förvaltning)

Föreningen har under året tecknat följande avtal:

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med 2 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2009-04-28 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Magnus Pettersson	Ledamot
Stina Öräs	Ledamot
Erik Hjertberg	Ledamot
Jonas Eriksson	Ledamot
Eva Engström	Ledamot
Albert Mihranyan	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 5 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 19 800 kr (inkl. sociala avgifter).

Revisorer

Niklas Andersson

Föreningens ekonomi

Resultatet visar ett underskott. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna och på hur fastighetens taxeringsvärde utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2009.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 272 kr per lägenhet eller 0,4 % av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag och beskattas därmed efter schablonmässiga regler. Eftersom föreningen inte har underskottsavdrag betalar brf Hjalte även inkomstskatt med 28 % på kapitalintäkter.

Räntebidrag

Föreningen erhåller räntebidrag med 7% av bidragsunderlaget (2 369 000 kr) multiplicerat med subventionsräntan 4,10 %. Fr o m 2007 påbörjades en avtrappning av räntebidraget under fem år för att helt upphöra fr o m 2011.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2010. Budgeten visar på ett resultat på 294 000 kronor.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Flerårsjämförelse

		<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Nettoomsättning	kr	1 227 884	1 215 810	1 086 511
Resultat	kr	343 320	-41 486	-310 954
Underhållsfond	kr	212 726	202 726	202 726
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	608,2	608,2	573,6
Lån per kvm bostadsyta	kr	1 923,5	1 963,5	2 002,0
Genomsnittlig skuldränta	%	4,0	5,2	4,3
Fastighetens belåningsgrad	%	93,0	95,0	95,6
Taxeringsvärde	tkr	16 140	16 140	16 140

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande
vinst/förlust medel:

Årets resultat	341 320
Balanserat resultat	-258 336
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>82 984</u>

Styrelsen föreslår att vinst/förlust medlen disponeras så

att överföra till underhållsfond	50 000
att i ny räkning	32 984
	<hr/>
	<u>82 984</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2009	2008
Nettoomsättning	2		
Intäkter		1 227 884	1 215 810
Summa nettoomsättning		1 227 884	1 215 810
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	3	-614 896	-919 369
Fastighetsskatt		-48 534	-48 200
Övriga externa kostnader		-46 295	-53 320
Personalkostnader	4	-4 452	-19 276
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-714 177	-1 040 165
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-52 600	-52 600
Resultat före finansiella poster		461 107	123 045
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		619	10 402
Räntebidrag		6 865	12 707
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-127 082	-184 689
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-50	-199
Summa resultat från finansiella investeringar		-119 648	-161 779
Resultat efter finansiella poster		341 459	-38 734
Skatt		-139	-2 752
Årets resultat		341 320	-41 486
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		341 320	-41 486
Ianspråkstagande av underhållsfond		0	0
Reservering av medel till underhållsfond		-50 000	-10 000
Årets resultat efter förändring av underhållsfond		291 320	-51 486

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	3 708 874	3 761 474
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andel i bostadsrättslägenhet		6 823	6 823
Summa anläggningstillgångar		<u>3 715 697</u>	<u>3 768 297</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 110	0
Skattekonto		30 615	30 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	13 631	13 471
		<u>46 356</u>	<u>44 314</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>804 542</u>	<u>502 691</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>850 898</u>	<u>547 005</u>
Summa tillgångar		<u>4 566 595</u>	<u>4 315 302</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		110 175	110 175
Reservfond		18 600	18 600
Upplåtelseavgifter		378 950	378 950
Underhållsfond		212 726	202 726
		<u>720 451</u>	<u>710 451</u>

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-258 336	-206 850
Årets resultat		341 320	-41 486
Summa eget kapital		803 435	462 115
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 431 279	3 502 427
Summa långfristiga skulder		3 431 279	3 502 427
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	71 148	71 148
Leverantörsskulder		15 401	21 032
Skatteskulder		4 614	5 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	240 718	252 814
Summa kortfristiga skulder		331 881	350 760
Summa eget kapital och skulder		4 566 595	4 315 302
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		4 266 450	4 266 450
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Hjaltes årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

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 tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Byggnader	1%
Renovering	1,15%
Stamrenovering	1,15%
Bredband	20%
Inventarier	20%

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

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Föreningens underhållsfond

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

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Antalet anställda

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

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Hyror	9 000	6 000
Årsavgifter	1 149 576	1 107 010
Kabel tv	37 392	37 638
Kravavgift	300	400
Försäkringsersättning	-9 434	64 762
Övriga intäkter	41 050	0
Summa	<u>1 227 884</u>	<u>1 215 810</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fastighetsskötsel	59 679	54 756
Städ	21 760	21 760
Övriga fastighetskostnader	3 550	757
Reparationer	28 617	415 778
Reparation byggnad	72 725	0
Serviceavtal	4 812	3 859
El	35 175	31 669
Fjärrvärme	229 110	229 704
Vatten och salt	54 184	65 921
Sophämtning	35 927	28 504
Fastighetsförsäkring	23 953	23 782
Kabel tv	45 404	42 880
Summa	<u>614 896</u>	<u>919 370</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Styrelsearvode	3 800	14 395
Sociala avgifter	652	4 881
Summa	<u>4 452</u>	<u>19 276</u>

Not 5 Inventarier

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	112 813	112 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 813	112 813
Ingående ackumulerade avskrivningar	-112 813	-112 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 813	-112 813
Utgående restvärde enligt plan	0	0
<u>Bredband</u>		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	22 000	22 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 000	22 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 000	-22 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 000	-22 000
Utgående restvärde enligt plan	0	0
Totalt utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	504 350	504 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	504 350	504 350
Ingående ackumulerade avskrivningar	-311 923	-306 923
Årets avskrivningar	-5 000	-5 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-316 923	-311 923
Utgående restvärde enligt plan	187 427	192 427

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
<u>Renovering</u>		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 538 360	1 538 360
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 538 360	1 538 360
Ingående ackumulerade avskrivningar	-362 463	-344 763
Årets avskrivning	-17 700	-17 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-380 163	-362 463
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 158 197</u>	<u>1 175 897</u>
<u>Stamrenovering</u>		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 600 000	2 600 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 600 000	2 600 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-235 300	-205 400
Årets avskrivning	-29 900	-29 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-265 200	-235 300
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 334 800</u>	<u>2 364 700</u>
<u>Mark</u>		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 450	28 450
Utgående restvärde enligt plan	<u>28 450</u>	<u>28 450</u>
Totalt utgående restvärde enligt plan	<u>3 708 874</u>	<u>3 761 474</u>
Taxeringsvärde		
Byggnad	10 300 000	10 300 000
Mark	5 840 000	5 840 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	16 000 000	16 000 000
Lokaler	140 000	140 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Upplupet räntebidrag 81 dgr	1 530	2 120
Förutbetalt Com Hem kv 1	11 351	11 351
Övrigt	750	0
Summa	<u>13 631</u>	<u>13 471</u>

Not 8 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Underhålls- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2008-12-31	110 175	18 600	378 950	202 726	-206 854	-41 486
Överföring till underhållsfond						
Ianspråktagande av underhållsfond, enl beslut av föreningsstämman						
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	10 000	-51 486	41 486
Årets resultat						341 320
Eget kapital 2009-12-31	110 175	18 600	378 950	212 726	-258 340	341 320

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2010 enl låneavtal	Lånebelopp 2009-12-31
Swedbank	4,25	2011-06-22	14 964	549 867
Stadshypotek	3,90	Rörligt	4 184	794 560
Swedbank	1,40	Rörligt	26 000	1 079 000
Swedbank	4,60	2016-11-11	13 000	539 500
Swedbank	4,36	2011-03-25	13 000	539 500
Totalt			71 148	3 502 427
Avgår kortfr del - nästa års amortering				- 71 148
				3 431 279

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Upplupna räntor lån	21 746	35 869
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	136 310	142 907
Upplupna styrelsearvoden	19 800	15 000
Upplupet Vattenfall, fjärrvärme	46 229	45 969
Upplupna soc avg	0	4 713
Upplupen el	9 727	8 356
Markplan	4 906	0
Summa	<u>238 718</u>	<u>252 814</u>

Uppsala 2010- -

Magnus Pettersson

Erik Hjertberg

Eva Engstöm

Jonas Erikson

Stina Örnås

Min revisionsberättelse har lämnats 2010- - .

Niklas Andersson