

Årsredovisning 2013

för

Brf Häggen



Årsredovisning för

Brf Häggen

717600-3239

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Häggen, 717600-3239 får härmed avge årsredovisning för 2013. 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

Föreningens byggnader utgörs av ett trevåningshus med 14 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, lägenhet nr 3 och nr 10 är ihopslagna (nr 3 är borttagen). Till byggnaderna hör också 8 st parkeringsplatser och 2 st garage som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala bostadsytan är 852 kvm, varav 821 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

5	1 rum och kök
5	2 rum och kök
3	3 rum och kök
1	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Renoveringar tidigare år

1990	Renovering balkonger
1994	Elstam byte
1995	Isolering vind
2000	Omläggning av tak
2001	Rörstambyte
2009	Fönsterrenovering
2010	Byte av värmeväxlare
2012	Fastighetsboxar

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-04-30 och föreningens ekonomiska plan registrerades. Nuvarande stadgar registrerades 2006-06-20.

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

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 600 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 200 kr.

Gemensamma utrymmen

Hobbyrum
Tvättstugor

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Visma Services AB.
Den tekniska förvaltningen har handhåfts av Sommarro Fastighetstjänst AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-04-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Zsuzsanna Kristofi	Ledamot
Rose-Marie Eliasson	Ledamot
Annika Thulin	Ledamot
Åsa Petersson	Suppleant
Malin Båth	Suppleant
Maria Norrbäck	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden

Revisorer

Sture Petersson och Hasse Eriksson som revisorssuppleant.

Vicevärd

Lennart Bergström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK - ventilationsbesiktning
Mindre reparationer
Spolning av avloppstammar i fastigheten

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

2014 Gemensam elmätare
2014 Reparation av garagedörrar
2016 Byte av lägenhetsdörrar
2017 Fasad

Föreningens ekonomi

Årsavgifter 2013

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2013. Ingen höjning har gjorts på föreningens parkeringsplatser.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 210 kr per lägenhet eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 4.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Budget för nästa år

Ingen höjning av avgifterna för 2014.. Budgeten visar ett resultat på 42 800 kronor, vilket föreslås som reservering till underhållsfonden.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Service Uppsala AB t.o.m. 2014-12-31.

Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning, tkr	585	585	586	587
Årets resultat, tkr	47	53	76	-21
Underhållsfond, tkr	323	273	223	247
Årsavgift per kvadratmeter	685,0	685,0	685,0	685,0
Genomsnittlig skuldränta, %	2,9	3,31	3	3
Taxeringsvärde, tkr	9 246	8 232	8 232	8 232

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämman förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	79 509
årets resultat	47 341
Totalt	126 850
 Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till underhållsfond i ny räkning överförs	 50 000 76 850
Totalt	126 850

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	584 242	584 967
Övriga intäkter		444	204
S:a Nettoomsättning		584 686	585 171
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-311 142	-291 136
Fastighetsavgift		-17 310	-19 350
Övriga externa kostnader		-32 927	-32 311
Personalkostnader	3	-20 176	-23 147
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		-381 555	-365 944
Avskrivningar	4,5	-91 596	-91 610
Rörelseresultat		111 535	127 617
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		5 251	6 416
Räntekostnader		-69 445	-81 414
Resultat efter finansiella poster		47 341	52 619
Resultat före skatt		47 341	52 619
Årets resultat		47 341	52 619

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 347 645	2 439 241
Inventarier	5	-	-
		<u>2 347 645</u>	<u>2 439 241</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 347 645</u>	<u>2 439 241</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		1 939	1 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>21 025</u>	<u>20 743</u>
		22 964	22 665
<i>Kassa och bank</i>		<u>661 691</u>	<u>526 869</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>684 655</u>	<u>549 534</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 032 300</u>	<u>2 988 775</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		50 114	50 114
Reservfond		10 308	10 308
Underhållsfond		323 007	273 007
		383 429	333 429
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		79 509	76 891
Årets resultat		47 341	52 619
		126 850	129 510
Summa eget kapital		510 279	462 939
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		2 353 041	2 393 701
		2 353 041	2 393 701
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		41 304	41 948
Leverantörsskulder		27 912	29 841
Skatteskulder		1 540	650
Övriga skulder		1 922	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	96 302	59 696
		168 980	132 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 032 300	2 988 775

Ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar	3 282 000	3 282 000
------------------------	-----------	-----------

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Belopp i parentes avser föregående års värde.

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.

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

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

Anläggningstillgångar	år
Byggnader	50
Renovering	20-40
Stamrenovering	50

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Antal anställda

Under året har föreningen haft en anställd gällande trappstäd.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Garage och p-platser	20 500	20 575
Årsavgifter	562 692	562 692
Kravavgift	50	100
Överlåtelseavgift	600	1 000
Pantsättningsavgift	400	600
Övrig intäkt	444	204
Summa	584 686	585 171

Not 2 Fastighetskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel	55 466	55 081
Sotning	4 125	-
Övriga fastighetskostnader	11 518	4 710
Reparationer	19 022	15 438
El	12 926	13 130
Fjärrvärme	143 162	144 258
Vatten	23 283	18 613
Sophämtning	12 171	12 803
Fastighetsförsäkring	14 348	12 419
Kabel-Tv	15 121	14 684
Summa	311 142	291 136

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Löner	12 000	14 500
Vicevärdsarvode	4 000	4 000
Totala löner och ersättningar	16 000	18 500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 176	4 647
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	20 176	23 147

Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	344 275	344 275
Utgående anskaffningsvärde	344 275	344 275
Avskrivningar enligt plan		

Ingående avskrivningar	-281 877	-274 977
Årets avskrivning på byggnad	-6 886	-6 900
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-288 763	-281 877
Utgående redovisat värde på byggna	55 512	62 398

Renovering

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 050 337	1 050 337
Utgående anskaffningsvärde	1 050 337	1 050 337
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-550 774	-514 774
Årets avskrivningar	-36 000	-36 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-586 774	-550 774
Utgående redovisat värde för renovering	463 563	499 563

Stamrenovering

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 060 500	2 060 500
Utgående anskaffningsvärde	2 060 500	2 060 500
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-453 220	-412 010
Årets avskrivningar	-41 210	-41 210
Utgående avskrivningar enligt plan	-494 430	-453 220
Utgående redovisat värde för renovering	1 566 070	1 607 280

Renovering

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	300 000	300 000
Utgående anskaffningsvärde	300 000	300 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-30 000	-22 500
Årets avskrivningar	-7 500	-7 500
Utgående avskrivningar enligt plan	-37 500	-30 000
Utgående redovisat värde för renovering	262 500	270 000

Taxeringsvärde	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	6 037 000	5 424 000
Taxeringsvärde mark:	3 209 000	2 808 000
	<u>9 246 000</u>	<u>8 232 000</u>
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	9 209 000	8 208 000
Lokaler:	37 000	24 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	134 429	134 429
Utgående anskaffningsvärde	134 429	134 429
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-134 429	-134 429
Utgående avskrivningar enligt plan	-134 429	-134 429
Utgående redovisat värde	-	-

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 250	14 387
Förutbetald kabel-tv	3 863	3 780
Upplupen sparränta		990
Uppsala vatten	1 912	1 586
	<u>21 025</u>	<u>20 743</u>

Not 7 Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Underhåll- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	50 114	10 308	273 007	76 891	52 619
Disposition enligt föreningsstämma					
Överföring till underhållsfond			50 000		
Balanseras i ny räkning				2 618	-52 619
Årets resultat					47 341
Belopp vid årets utgång	50 114	10 308	323 007	79 509	47 341

Not 8 Långfristiga skulder

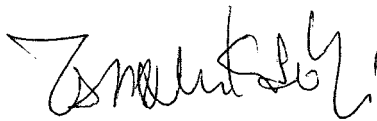
	<i>Ränta%</i>	<i>Räntan är bunden tom</i>	<i>Amorteringar år 14 enl låneavtal</i>	<i>Lånebelopp 2013-12-31</i>
Långgivare				
Stadshypotek	2,19	Rörligt	9 032	848 808
Stadshypotek	3,30	2014-09-01	11 452	546 889
Stadshypotek	2,76	2016-04-30	20 820	998 648
Totalt			41 304	2 394 345
Kortfristig del nästa års amortering				-41 304
				<u>2 353 041</u>

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

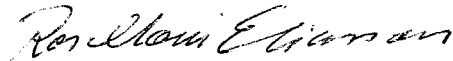
	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	38 229	33 521
Upplupna räntor	6 668	7 406
Vattenfall el december	1 075	1 286
Vattenfall november och december		17 484
Fjärrvärme september-december	48 617	
Sommarro fastighetssjöst	1 713	
	96 302	59 697

Underskrifter

Uppsala 2014-02-17



Zsuzanna Kristofi



Rose-Marie Eliasson



Annika Thulin

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-02-16



Sture Petersson