

Årsredovisning

för

Brf Hejdrun

717600-8485

Räkenskapsåret

2012-07-01 – 2013-06-30



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Hejdrun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-03-04.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Luthagen 73:7 bebyggdes 1973 av Diös AB och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 56 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

27 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök
25 st 4 rum och kök Total bostadsyta: 4 656 m²

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-11-20 bestått av:

			Period
Ordinarie	Lars Ivar Olsson	Ordförande	2012-2014
	Lena Häger		2011-2013
	Tone Tingsgård		2012-2013
	Lars Göran Persson	vice ordförande	2012-2014
	Dick Karlsson		2011-2013
Suppleanter	Monica Johansson		2011-2013
	Margreth Olde		2012-2014

Revisorer

Ordinarie	Kent Bäckström
Suppleant	Therese Gelin

Valberedning

Åsa Näsström	Sammankallande
Kerstin Alarik	

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Renoveringar

Fönsterrenovering 1988

Hissrenovering 2005

Låsbyte 2007

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 (3) st överlåtelse ägt rum, lgh 14 Odensgatan 1, lgh 18 Odensgatan 1, lgh 23 Odensgatan 1.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 (9) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har handhållits av ISS Facility Services AB Uppsala.

Entreprenör för snöröjning är Görans Fastighetsservice. Trappstädningen sköts av Nåtuna Städ och trädgårdsskötsel av Entoli, Dick Karlsson.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1973.

Från inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För föreningens fastighet blir det 67 760 kronor, (56 lägenheter * 1 210 = 67 760 kronor, jämfört med 0,3% av 57 600 000 = 172 800 kronor).

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 101 368 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 3 500 kronor.

Reparationerna under året avser:

Renovering fönster i trapphus

Reparation hissar

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Genomsnittlig avgift per 2013-07-01 uppgår till 400 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 100 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Nettoomsättning	1 897 828	1 898 268	1 810 196	1 802 642	1 578 391
Resultat före reservering	199 485	583 738	-246 026	59 431	56 616
Reservering till yttre fond	580 000	92 000	0	92 000	92 000
Saldo yttre reparationsfond	580 595	595	290 595	290 595	198 595
Kassalikviditet (%)	732	648	308	398	139
Årsavgift bostäder kronor/kvm	400	400	381	381	381

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	549 303
årets vinst	199 485

748 788

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	200 000
i ny räkning överföres	548 788

748 788

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Föreningens intäkter	1	1 897 828	1 898 268
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-104 868	-70 124
Driftskostnader	3	-1 360 738	-1 058 682
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-142 037	-106 844
Personalkostnader	5	-16 332	-9 349
Avskrivningar	6	-81 542	-81 543
Resultat före finansiella poster		192 311	571 725
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 174	13 221
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-1 207
Resultat efter finansiella poster		199 485	583 738
Resultat före skatt		199 485	583 738
Årets resultat		199 485	583 738

Balansräkning	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	5 526 445	5 572 928
Mark		1 072 000	1 072 000
Maskiner och inventarier	8	173 966	209 025
		6 772 411	6 853 953
Summa anläggningstillgångar		6 772 411	6 853 953
Omsättningstillgångar			
Hyes- och avgiftsfordringar		0	3 414
Kundfordringar		44 000	0
Övriga fordringar		6 054	1 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	117 829	104 474
		167 883	109 223
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		846 176	836 233
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		872 830	648 454
		1 719 006	1 484 687
Summa omsättningstillgångar		1 886 889	1 593 910
SUMMA TILLGÅNGAR		8 659 300	8 447 864

Balansräkning

Not

2013-06-30

2012-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

7 072 000

7 072 000

Yttre reparationsfond

580 595

595

7 652 595

7 072 595

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

549 303

545 564

Årets resultat

199 485

583 738

748 788

1 129 303

Summa eget kapital

8 401 383

8 201 898

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

64 988

68 190

Skatteskulder

0

14 076

Övriga skulder

11

21 700

19 468

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

171 229

144 232

Summa kortfristiga skulder

257 918

245 966

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 659 300

8 447 864

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

6 358 000

6 358 000

6 358 000

6 358 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört 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.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Fordringar

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Hysesintäkter garage	12 300	10 900
Hysesintäkter p-platser	3 600	3 600
Hysesintäkter övriga objekt	10 380	10 380
Årsavgifter bostäder	1 865 328	1 865 326
Ersättningar och intäkter	1 600	1 600
Fakturerade kostnader	4 620	6 462
	1 897 828	1 898 268

Not 2 Underhållskostnader

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Löpande reparationer	101 368	70 124
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	3 500	0
	104 868	70 124

Not 3 Driftkostnader

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	86 834	68 741
Sotning	48 756	0
Besiktning/serviceavtal	6 054	0
Yttre skötsel/snöröjning	68 611	16 138
Fastighetsel	68 323	63 137
Uppvärmning	426 812	380 450
Vatten	99 206	101 773
Sophämtning	55 954	62 438
Container/grovsopor	6 275	0
Fastighetsförsäkring	51 049	43 072
Självrisk/reparation försäkringsskador	99 371	-28 750
Avgälder, arrenden och avgifter	230 172	227 286
Kabel-TV och internet	36 204	35 626
Arvode teknisk förvaltning	9 357	11 320
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	67 760	76 440
Övriga driftkostnader	0	1 011
	1 360 738	1 058 682

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Administration, kontor och övrigt	14 324	13 678
Styrelse- och mötesarvoden	44 400	44 400
Revisionsarvode	3 000	3 000
Förvaltningsarvode	46 694	45 766
Övriga externa tjänster	33 619	0
	142 037	106 844

Not 5 Personalkostnader

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Löner	7 850	1 625
Sociala avgifter	8 482	7 724
	16 332	9 349

Not 6 Avskrivningar

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Byggnad	31 000	31 000
Om/tillbyggnad år 8/20	15 483	15 484
Maskiner år 3/5	14 448	14 448
Inventarier	20 611	20 611
	81 542	81 543

Not 7 Byggnader

	2013-06-30	2012-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnad	7 432 241	7 432 241
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 432 241	7 432 241
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 859 313	-1 812 829
Omklassificeringar		0
Årets avskrivningar enligt plan	-46 483	-46 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 905 796	-1 859 313
Utgående redovisat värde	5 526 445	5 572 928
Taxeringsvärden byggnader	38 000 000	36 000 000
Taxeringsvärden mark	19 600 000	15 600 000
	57 600 000	51 600 000

I utgående bokfört värde ingår byggnad med 5 340 647 (5 371 646) kronor, hissrenovering 185 801 (201 283) kronor.

Not 8 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2013-06-30	2012-06-30
Ingående anskaffningsvärden	449 759	422 121
Inköp	0	27 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	449 759	449 759
Ingående avskrivningar	-240 734	-205 675
Årets avskrivningar	-35 059	-35 059
Utgående ackumulerade avskrivningar	-275 793	-240 734
Utgående redovisat värde	173 966	209 025

I maskiner och inventarier ingår låsbyte med 131 094 (147 480) kronor, 2 nya torkskåp 17 840 (26 760) kronor, sopskåp 8 450 (12 675) kronor, tvättmaskin 16 582 (22 110) kronor.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-06-30	2012-06-30
Förutbetald försäkring	37 623	32 238
Upplupna ränteintäkter	2 825	5 662
Förutbetald kabel-tv	9 071	9 031
Förutbetald elavgift	612	0
Övriga förutbetalda kostnader	67 698	57 543
	117 829	104 474

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 072 000	595	545 564	583 738
Disposition av föregående års resultat:		580 000	3 738	-583 738
Årets resultat				199 485
Belopp vid årets utgång	7 072 000	580 595	549 302	199 485

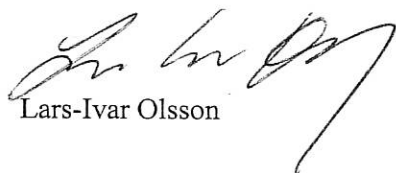
Not 11 Övriga skulder

	2013-06-30	2012-06-30
Källskatter	15 084	13 319
Övriga skulder	6 616	6 149
	21 700	19 468

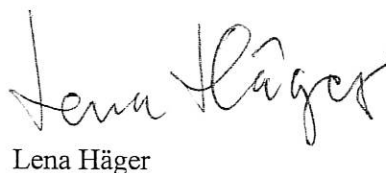
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-06-30	2012-06-30
Förskottsbetalda hyror/avg	114 314	119 585
Upplupna uppvärmningskostnader	4 781	7 186
Upplupna elavgifter	0	4 819
Upplupna reparationer och underhåll	0	3 090
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 134	6 552
Beräknat arvode för revision	3 000	3 000
	171 229	144 232

Uppsala 2013- 09-24



Lars-Ivar Olsson



Lena Häger



Tone Tingsgård



Lars-Göran Persson



Dick Karlsson

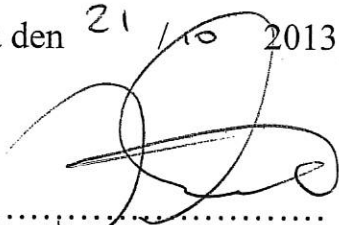
Revisionsberättelse
BRF Hejdrun 717600-8465

Jag, Kent Bäckström, är vald revisor i Bostadsrättsföreningen Hejdrun. För räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har, enligt god revisionssed, granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt god revisionssed och vid revisionen har jag inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Uppsala den 21/10 2013



.....
Kent Bäckström