

Årsredovisning för

Brf Hemming

717600-0862

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 Hemming, 717600-0862 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 endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnader

Byggnaden, som uppfördes år 1945, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Luthagen 53:1. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. I försäkringen ingår också ett bostadsrättstillägg för de som bor i föreningen.

På fastigheten finns ett bostadshus med 80 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 12 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 4 212 kvm.

Lägenhetsfördelning:

20 st	1 rum och kök
30 st	1,5 rum och kök
4 st	2,5 rum och kök
16 st	3 rum och kök
10 st	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, enligt antagen underhållsplan.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 1 150 000 kr för de närmast kommande 5 åren. Av de åtgärder som planeras avser bl a, 75 000 kr källartrappa 36 B och markarbeten, 75 000 byte av avloppsledningar under källargången, 600 000 kr värmesystemet med byte av värmepanna, 100 000 byte av tvättmaskin till ett miljövänligare alternativ samt 300 000 kr upprustning av ventilationssystemet.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Renoveringar

Ombyggnad och stambyte	1987/88
Sophus	1996/97
Ventilation	1997/98
Ombyggnad hissar	2007
Renovering trapphus	2012

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Upplands Fastighetsservice i Uppsala AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel samt lokalvård, Mellansvenska Städ AB

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2003-08-26.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 131 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 10 överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning men har under året godkänt 5 andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av basbeloppet. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av basbeloppet.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns även en bastu i källarplan.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med lägst två och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-05-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Grethe Sörensen	Ledamot	Ordförande
Judith Lefvert	Ledamot	Vice ordförande
Ulla Heimer	Ledamot	
Mehdi Ensafmanesh	Ledamot	
Erik Nylén	Ledamot	
Simon Fagnäs	Ledamot	Sekreterare
Ricardo Cruz	Suppleant	
Lars-Göran Jankander	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening varav en av dessa skall vara ordförande eller vice ordförande.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Gunilla Larsson (extern)
Jenny Johansson (föreningen)
Ewa Malm suppleant

Valberedning

Birgitta Hägerbaum
Lisa Magnusson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Föreningens ekonomi

Resultatet visar ett underskott. Föreningen har en god ekonomi som till största delen är beroende av hur marknadsräntorna och taxeringsvärdet utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna och hyran av föreningens parkeringsplatser har under 2013 varit oförändrade.

Fastighetsskatt

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 210 kr per lägenhet eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärdet.

För lokaler gäller en fastighetsavgift på 1% av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet framgår av not 4.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Föreningen inkomstbeskattas inte för inkomsträntor.

Budget för nästa år

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 2 % för 2014.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB i Uppsala.

Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 568	2 572	2 648	2 521
Årets resultat, tkr	-61	-17	425	17
Underhållsfond, tkr	871	828	603	526
Lån per kvm bostadsyta	3 254,0	3 322,0	2 617,3	2 614,0
Genomsnittlig skuldränta, %	2,8	4,1	3,7	3,8
Fastighetens belåningsgrad	96,8	95,5	93,6	90,6
Taxeringsvärde, tkr	49 600	43 200	43 200	43 200

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	12 361
årets resultat	-60 782
Totalt	-48 421
 Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av underhållsfond ianspråk tas	-31 547
reserveras till underhållsfond	50 000
i ny räkning överförs	-66 874
Totalt	-48 421

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	2 567 689	2 572 324
S:a Nettoomsättning		2 567 689	2 572 324
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-1 481 484	-1 311 505
Fastighetsavgift		-96 800	-109 200
Övriga externa kostnader		-113 432	-117 496
Personalkostnader	3	-45 623	-35 674
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		-1 737 339	-1 573 875
Avskrivningar	4,5	-510 516	-510 516
Rörelseresultat		319 834	487 933
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		480	12 866
Räntekostnader		-381 097	-517 842
Resultat efter finansiella poster		-60 783	-17 043
Resultat före skatt		-60 783	-17 043
Årets resultat		-60 783	-17 043

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	14 145 001	14 655 517
Inventarier	5	-	-
		14 145 001	14 655 517
Summa anläggningstillgångar		14 145 001	14 655 517
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 650	-
Skattefordringar		6 204	-
Övriga kortfristiga fordringar		4 912	874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	70 274	64 731
		85 040	65 605
Kassa och bank		939 578	916 250
Summa omsättningstillgångar		1 024 618	981 855
SUMMA TILLGÅNGAR		15 169 619	15 637 372

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		171 200	171 200
Underhållsfond		871 051	827 851
		1 042 251	999 051
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 362	72 604
Årets resultat		-60 783	-17 043
		-48 421	55 561
Summa eget kapital		993 830	1 054 612
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		13 349 110	13 654 277
		13 349 110	13 654 277
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		356 975	336 438
Leverantörsskulder		109 640	191 808
Skatteskulder		-	6 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	360 064	394 041
		826 679	928 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 169 619	15 637 372
Fastighetsinteckningar		26 754 200	26 745 200
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

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
Fastighetens belåningsgrad

*Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande
till fastighetens bokförda värde.*

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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen följande år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

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

Anläggningstillgångar	% per år
Byggnader	2
Ombyggnad	2
Renovering	4
Renovering tvättstuga	4

Antal anställda

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

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Hyror	5 400	5 400
Garage och p-platser	16 292	15 972
Årsavgifter	2 527 092	2 527 092
Kravavgift	1 360	2 000
Överlåtelseavgift	14 430	19 280
Pantsättningsavgift	3 115	2 580
Summa	2 567 689	2 572 324

Not 2 Fastighetskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel	129 627	126 375
Städ	60 216	64 471
Hissbesiktning	3 400	3 350
Övriga fastighetskostnader	24 843	5 520
Reparationer	231 296	50 629
Reparation hissar	39 575	52 319
Hissavtal	18 837	23 350
Serviceavtal	5 019	4 885
El	72 028	84 069
Fjärrvärme	569 420	571 615
Vatten	123 020	125 295
Sophämtning	112 600	127 292
Fastighetsförsäkring	54 453	35 452
Kabel-Tv	37 150	36 883
Summa	1 481 484	1 311 505

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:		
Styrelsearvode	30 000	30 000
Revisorsarvode	5 000	-
Totala löner och ersättningar	35 000	30 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	10 623	5 674
Totala löner, ersättningar och sociala avgifter	45 623	35 674

Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 712 000	1 712 000
Utgående anskaffningsvärde	1 712 000	1 712 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 286 180	-1 251 940
Årets avskrivning på byggnad	-34 240	-34 240
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-1 320 420	-1 286 180
Utgående redovisat värde på byggnad	391 580	425 820
I ackumulerat anskaffningsvärde ingår mark		
Ombyggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	15 816 000	15 816 000
Utgående anskaffningsvärde	15 816 000	15 816 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 989 959	-4 673 639
Årets avskrivningar	-316 320	-316 320
Utgående avskrivningar enligt plan	-5 306 279	-4 989 959
Utgående redovisat värde för renovering	10 509 721	10 826 041

Säkerhetsdörrar

Anskaffningsvärde		
Årets inköp	3 390 000	3 390 000
Utgående anskaffningsvärde	3 390 000	3 390 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-135 600	
Årets avskrivningar	-135 600	-135 600
Utgående redovisat värde för renovering	3 118 800	3 254 400

Övriga byggnader, sophus

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	47 373	47 373
Utgående anskaffningsvärde	47 373	47 373
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-47 373	-47 373
Utgående avskrivningar enligt plan	-47 373	-47 373
Utgående redovisat värde för renovering	-	-

Renovering

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	458 995	458 995
Utgående anskaffningsvärde	458 995	458 995
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-435 661	-417 301
Årets avskrivningar	-18 360	-18 360
Utgående avskrivningar enligt plan	-454 021	-435 661
Utgående redovisat värde för renovering	4 974	23 334

Ventilationsåtgärder

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	450 000	450 000
Utgående anskaffningsvärde	450 000	450 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-450 000	-450 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-450 000	-450 000
Utgående redovisat värde för renovering	-	-

Renovering tvättstuga

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	149 906	149 906
Utgående anskaffningsvärde	149 906	149 906
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-23 984	-17 988
Årets avskrivningar	-5 996	-5 996
Utgående redovisat värde för renovering	119 926	125 922
Totalt utgående redovisat värde byggnader och mark	14 145 001	14 655 517

Taxeringsvärde	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	29 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark:	20 600 000	16 200 000
	49 600 000	43 200 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	49 600 000	43 200 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	116 457	116 457
Utgående anskaffningsvärde	116 457	116 457
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-116 457	-116 457
Utgående avskrivningar enligt plan	-116 457	-116 457
Utgående redovisat värde	-	-

Bredband

Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	177 249	177 249
Utgående anskaffningsvärde	177 249	177 249
Ingående avskrivningar	-177 249	-177 249
Utgående avskrivningar enligt plan	-177 249	-177 249
Utgående redovisat värde	-	-

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalt Trygg Hansa	47 831	44 918
Förutbetalt Otis	6 279	6 365
Förutbetalt Uppsala kommun	2 585	
Förutbetalt Siemens	4 290	4 161
Förutbetalt Com Hem	9 289	9 287
	70 274	64 731

Not 7 Eget kapital

	Insats- kapital	Reserv- fond	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	171 200	-	827 851	72 604	-17 043
Disposition enligt föreningsstämma					
Överföring till underhållsfond			43 200		
Balanseras i ny räkning				-60 243	17 043
Årets resultat					-60 782
Belopp vid årets utgång	171 200	-	871 051	12 361	-60 782

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 2014 enl låneavtal	Lånebelopp 2013-12-31
Långgivare				
SBAB	2,60	2014-02-27	14 420	3 158 125
SBAB	2,60	2014-02-27	217 290	1 817 816
SBAB	2,60	2014-02-27	12 484	2 734 264
Swedbank hypotek	2,77	Rörligt	-	2 849 880
SBAB	3,35	2014-12-04	-	2 750 000
SBAB	2,56	2014-06-04	96 000	396 000
Totalt			340 194	13 706 085
Kortfristig del nästa års amortering				-356 975
				13 349 110

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

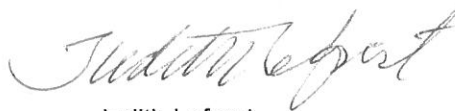
	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	167 658	178 972
Upplupna räntor lån	40 118	49 690
Ber upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Ber uppl revisionsarvode	8 000	3 000
Ber sociala avg arvoden	11 939	8 320
Upplupet revisionsarvode extern revisor	3 800	3 800
Upplupen fjärrvärme dec	75 896	102 676
Ber uppl el t o m 31/12	11 834	6 214
Snöskottning		863
Fastighetsskötsel dec	10 819	10 506
	360 064	394 041

Underskrifter

Uppsala 2014-05-14



Grethe Sörensen
Styrelseordförande



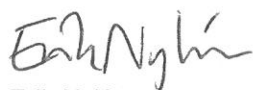
Judith Lefvert



Ulla Heimer



Mehdi Ensafmanesh



Erik Nylén



Simon Fagernäs

Min revisionsberättelse har lämnats 2014- -



Gunilla Larsson
Extern revisor



Jenny Johansson
Föreningsrevisor