

Årsredovisning 2019

BRF HJALTE

717600-0805

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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).

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1935-12-19.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-06-28.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy 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 avgifter handläggs av Nabo AB i Uppsala.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 43:3, Geijersgatan 38-40 på adressen Geijersgatan 38A i Uppsala. Föreningen har 1 lokal (butik) med hyresrätt och 38 bostadsrätter om totalt 1845 kvm, varav 1820 är lägenhetsyta och 25 kvm är lokalyta. Inga parkeringar ingår med byggnaderna.

Lägenhetsfördelning

1	1 rum och kök
16	1,5 rum och kök
12	2 rum och kök
9	2,5 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar.

Byggnaden är skadedjurs- och fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Styrelsens sammansättning

Anne-Marie Benson	Ordförande
Jonas Eriksson	Kassör
Björn Stjernberg	Sekreterare
Nicklas Andersson	Ledamot
Lisa Nilsson	Ledamot
Eva Engström	Suppleant

Firmateckning

Firma tecknas av 2 ledamöter i förening.

Revisorer

Björn Ängersfors	Revisor
David Forsberg	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2018	Spolning av lagning av rör och brunnar utanför fastigheten på grund av att cykelförrådet har blivit översvämmat vid skyfall.
2018	Belysning har dragits in till sopstationen där det tidigare var mörkt under vintertid.
2018	Ventilationen har förbättrats i relaxrummet utanför bastun samt i gymmet.
2018	Wifi har installerats i källaren.
2017	Ny undercentral, nytt klinkergolv lagt i tvättstuga, torkrum och relaxrum.
2014-2015	Ett gym har inretts i undercentralen med träningsutrustning samt dusch och bastu.
2011	Tak, fasad och balkongrenovering.
2007	Grunden på baksidan isolerades.
2001	Stambyten (relining) av el, samt in- och utvatten.
1996	Grunden på framsidan isolerades.
1992	Treglasfönster installerades

Utförda underhåll 2019

Målning av trapphusen och de ytterdörrar som inte har bytts ut till säkerhetsdörrar, så vi har en enhetlig grön färg på alla dörrar.

Ny belysning med rörelsedetektorer i trapphusen.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, vilket medförde en rad åtgärder i lägenheter och butik samt rengöring av samtliga ventilationskanaler från tak och vind.

Portkodlås har installerats och driftsatts.

Mangelrummet har tömts och planeras inredas till gästrum/mötesrum så småningom.

Uppgradering av säkringar i källaren från 25A till 35A för att minska risken för driftstörningar.

Installation av eluttag på vinden.

Byte av armatur i mellangången.

Fler säkerhetsdörrar har satts in hos fler, totalt har 15 medlemmar bytt dörr.

Nya anslagstavlor i trapphusen med uppdaterade namn med enhetliga bokstäver.

Årlig städdag med röjning och städning av hobbyrum, tvättstuga och torkrum samt trädgårdsarbete.

Löpande underhåll t ex lagning av tvättmaskin och torktumlare, justering av belysning i trapphus som inte fungerat tillfredställande, kontakter med grannförening avseende sophämtning, m m.

Avtal med leverantörer

Nabo	Ekonomisk Förvaltning
Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel	PD Miljövårdsservice AB
Städning, fönsterputs av trapphus och källare	Glans och Fresh i Sverige AB
Telenor	Bredband, internetTV, telefoni
Cemantech AB/Secor	Säkerhetsdörrar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 6% fr o m 1 juli 2019.

Föreningen har haft stora kostnader framför allt för de åtgärder som vidtogs efter den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, i februari. Ett 30-tal lägenheter samt butiken fick diverse anmärkningar. Dessa är nu åtgärdade. Dessutom fick ett stort antal skensluckor tas upp i rören på vinden för att möjliggöra rengöring av dessa. Därefter har en ny kontroll gjorts som är godkänd. Ca 200 tkr har detta kostat föreningen men till nästa OVK räknar vi med att inte behöva vidta några åtgärder. Styrelsen beslöt att föreningen skulle stå för samtliga kostnader även de som var föranledda av lägenhetsinnehavaren t ex försatta ventiler, felaktiga don (fläktar), i syfte att få igenom åtgärderna så smidigt och snabbt som möjligt, vilket dock innebär en högre kostnad för föreningen.

En annan stor åtgärd har varit målning av trapphusen och de dörrar som inte har blivit utbytta till säkerhetsdörrar, så att vi nu har enhetliga dörrar, oavsett om de är gamla eller nya. Detta kostade föreningen ca 180 tkr.

En tredje stor åtgärd har varit att installera portkodlås till en kostnad av ca 50 tkr.

Dessa åtgärder är långsiktiga investeringar. Med tanke på de stora kostnaderna planeras därför inga stora åtgärder under 2020 utan endast nödvändigt underhåll på grund av slitage eller att något går sönder.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 415 604	1 392 285	1 330 152	1 299 656
Resultat efter fin. poster	-393 877	175 018	-187 951	249 960
Soliditet, %	12	15	15	17
Yttre fond	273 462	223 462	498 462	448 462
Taxeringsvärde	31 235 000	26 234 000	26 234 000	26 234 000
Bostadsyta, kvm	1 820	1 820	1 820	1 820
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	693	673	673	673
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 011	3 106	3 200	3 294
Genomsnittlig skuldränta, %	1,50	1,33	1,29	1,80

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	110 175	-	-	110 175
Upplåtelseavgifter	378 950	-	-	378 950
Fond, yttre underhåll	223 462	-	50 000	273 462
Balanserat resultat	339 717	175 018	-50 000	464 735
Årets resultat	175 018	-175 018	-393 877	-393 877
Eget kapital	1 227 322	0	-393 877	833 445

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	464 735
Årets resultat	-393 877
Totalt	70 858

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Balanseras i ny räkning	-129 142
	70 858

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 415 604	1 391 145
Rörelseintäkter		8 735	1 139
Summa rörelseintäkter		1 424 339	1 392 284
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 452 136	-875 939
Övriga externa kostnader	8	-74 809	-73 385
Personalkostnader	9	-51 066	-34 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-156 903	-157 273
Summa rörelsekostnader		-1 734 914	-1 140 723
Rörelseresultat		-310 575	251 561
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-83 302	-76 543
Summa finansiella poster		-83 302	-76 543
Resultat efter finansiella poster		-393 877	175 018
Årets resultat		-393 877	175 018

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	6 266 025	6 422 301
Maskiner och inventarier	12	49 561	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 315 586	6 422 301
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	6 823	6 823
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 823	6 823
Summa anläggningstillgångar		6 322 409	6 429 124
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 260	51 500
Övriga fordringar	14	34 716	34 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 080	59 623
Summa kortfristiga fordringar		141 056	146 009
Kassa och bank			
Kassa och bank		241 910	652 131
Summa kassa och bank		241 910	652 131
Summa omsättningstillgångar		382 966	798 140
Summa tillgångar		6 705 375	7 227 264

Balansräkning

Not	2019-12-31	2018-12-31
-----	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	489 125	489 125
Fond för yttre underhåll	273 462	223 462
Summa bundet eget kapital	762 587	712 587

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	464 735	339 717
Årets resultat	-393 877	175 018
Summa fritt eget kapital	70 858	514 735

Summa eget kapital	833 445	1 227 322
---------------------------	----------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	5 309 100	5 480 724
Summa långfristiga skulder		5 309 100	5 480 724

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	171 624	171 624
Leverantörsskulder	152 185	135 503
Skatteskulder	1 700	170
Övriga kortfristiga skulder	-100	-1 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	237 420	213 058
Summa kortfristiga skulder	562 829	519 218

Summa eget kapital och skulder	6 705 375	7 227 264
---------------------------------------	------------------	------------------

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	652 131	533 408
Resultat efter finansiella poster	-393 877	175 018
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	156 903	157 273
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-236 974	332 291
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 953	-78 167
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	43 612	36 222
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-188 409	290 347
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-50 188	0
Kassaflöde från investeringar	-50 188	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-171 624	-171 624
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-171 624	-171 624
Årets kassaflöde	-410 221	118 723
Likvida medel vid årets slut	241 910	652 131

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Hjalte har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1,15-10 %
Maskiner och inventarier	5 %

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

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

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkt kabel-tv	116 580	129 960
Hysesintäkter, bostäder	37 080	36 000
Årsavgifter, bostäder	1 261 944	1 225 185
Övriga intäkter	8 735	1 139
Summa	1 424 339	1 392 284

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Fastighetsskötsel	99 324	73 404
Städning	55 250	49 875
Trädgårdsarbete	35 174	9 156
Ventilationskontroll OVK	129 623	0
Övrigt	0	6 412
Summa	319 371	138 847

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	149 766	70 952
Summa	149 766	70 952

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Byte till rörelsestyrd belysning i trapphus	35 313	0
Målning av trapphus	277 900	0
Summa	313 213	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	42 749	34 640
Fjärrvärme	291 097	300 046
Sophämtning	45 281	41 008
Vatten	83 523	70 842
Summa	462 650	446 536

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	40 842	77 220
Fastighetsförsäkringar	35 883	34 906
Fastighetsskatt	54 676	53 146
Kabel-TV	75 735	54 332
Summa	207 136	219 604

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	54 492	54 051
Bankkostnader	3 408	3 283
Datakommunikation	0	1 795
Förbrukningsmaterial	4 165	8 192
Kontorsmtrl trycksaker	0	359
Postbefordran	664	0
Telekommunikation	1 823	0
Övriga förvaltningskostnader	10 257	5 706
Summa	74 809	73 385

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	0	3 250
Sociala avgifter	11 621	7 786
Styrelsearvoden	39 445	23 090
Summa	51 066	34 126

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	83 269	76 543
Övriga räntekostnader	33	0
Summa	83 302	76 543

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 673 002	8 673 002
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 673 002	8 673 002
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 250 701	-2 094 428
Årets avskrivning	-156 276	-156 273
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 406 977	-2 250 701
Utgående restvärde enligt plan	6 266 025	6 422 301
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 450</i>	<i>28 450</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 377 000	13 364 000
Taxeringsvärde mark	15 858 000	12 870 000
Summa	31 235 000	26 234 000

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	203 203	203 203
Inköp	50 188	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	253 391	203 203
Ingående ackumulerad avskrivning	-203 203	-202 203
Avskrivningar	-627	-1 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-203 830	-203 203
Utgående restvärde enligt plan	49 561	0

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i bostadsrättsföreningar	6 823	6 823
Summa	6 823	6 823

Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	34 716	34 886
Summa	34 716	34 886

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2020-11-28	1,51 %	409 500	422 500
Swedbank	2021-05-25	1,58 %	1 190 625	1 228 125
Swedbank	2020-03-25	1,80 %	1 190 625	1 228 125
Swedbank	2020-01-29	1,40 %	2 286 000	2 358 000
Swedbank	2020-01-29	1,40 %	403 974	415 598
Summa			5 480 724	5 652 348
Varav amorteras inom 12 månader			171 624	171 624

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	6 400 000	6 400 000
Summa	6 400 000	6 400 000

Underskrifter

Uppsala, 2020 - 03 - 25
Ort och datum

Anne-Marie Benson
Anne-Marie Benson
Ordförande

Björn Stjernberg
Björn Stjernberg
Sekreterare

Jonas Eriksson
Jonas Eriksson
Kassör

Niclas Andersson
Niclas Andersson
Ledamot

Lisa Nilsson
Lisa Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 11

Björn Ängerfors
Björn Ängerfors
Revisor

David Forsberg
David Forsberg
Revisor

Revisionsberättelse Brf Hjalte 2019

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hjalte i Uppsala, org nr 717600-0805, för räkenskapsåret 2019.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning per den 31 december 2019 i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2020-03-11

Björn Ängerfors

Revisor Brf Hjalte

David Forsberg

Revisor Brf Hjalte

