

Årsredovisning för

Brf Hagbard

717600-0797

Räkenskapsåret

2016-10-01 - 2017-09-30

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hagbard, 717600-0797 får härmed avge årsredovisning för 2016-10-01 - 2017-09-30. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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)

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Svartbäcken 36:12.

På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 22 st lägenheter. Till byggnaden hör också 7 st garageplatser och 11 st parkeringsplatser.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1 014 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8	1 rum och kök
8	2 rum och kök
6	2 ½ rum och kök

Fastighetens tekniska status

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

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1942.

Renoveringar och väsentligare underhållsåtgärder

År:	Tidigare gjorda renoveringar:
1989	Omgjutning av balkonger
1989	Omläggning av tegel- och plåttak
1989	Fasadmålning
2000	Elrenovering
2001	Stamrenovering
2001	Fönsterrenovering
2006	Radonmätning
2008	Säkerhetsdörrar och postboxar
2012	Brandtätning av vatten och avloppsschakt
2013	Trapphusmålning
2013	Spolning av avloppsstammar
2014	Balkongbesiktning
2015	Staketbyte
2015	Rostskyddsbehandling av balkonger
2015	Målning av plåttak
2015	Rostskyddsmålning av garage
2015	Putslagning och målning av fasadens nedre del

Fastighetsförvaltning
Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av styrelsen.
Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades 1941-11-14 hos Patent & Registreringsverket och är numera registrerade hos Bolagsverket.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar 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. Styrelsen har under året godkänt 4 st andrahandsuthyrningar.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 2 och högst 3 ledamöter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2016-12-13) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mats Hammarström	Ordförande
Lars Berlin	Kassör
Markus Troué	Sekreterare
Patrik Gomes	Suppleant
Anton Jakobsson	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 11 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer

Catharina Larsson
Mikael Palm

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 3 % under 2016/2017.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2017/2018.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ansökan om bullerskyddsbidrag för byte av innerbågens glas till laminerat dubbelglas i alla lägenhetsfönster mot gatan, utom de där tidigare innehavare redan genomfört bytet på eget initiativ, som i så fall kommer att få del av bidraget.
- Inventering och bedömning av skador och förslitningar kring balkongdörrar samt planering av åtgärder varav några har genomförts.
- Montering av spaltventil i en fönsterbåge som förberedande prov inför eventuell montering i fler fönster.
- Förberedelse av genomgripande förnyelse av stadgarna. Utöver att stadgarna är förlegade och i många stycken inte tillämpbara i praktiken har arbetet motiverats av att det idag är för lätt för icke fysisk person, såsom ett företag eller kommunen, att köpa en bostadsrättslägenhet hos oss. Nackdelarna med sådana överlåtelser kan vara bl.a. att föreningen får färre medlemmar som har vilja och möjlighet att engagera sig, att korttidsboende är mindre motiverade att sköta sitt boende samt att marknadsvärdet på lägenheterna på grund av detta sjunker.

Medlemsinformation

	2017-09-30	2016-09-30
Vid räkenskapsårets början	27	27
Tillkommande medlemmar	5	1
Avgående medlemmar	-2	-1
Summa	30	27

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2017-09-30	2016-09-30	2015-09-30	2014-09-30
Nettoomsättning, tkr	772	758	756	810
Resultat efter finansiella poster, tkr	74	0	-675	44
Soliditet, %	neg	neg	neg	13
Kassalikviditet, %	169	129	126	137
Underhållsfond, tkr	123	160	360	340
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 304,7	3 424,1	3 555,2	3 057,2
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	714	698	698	745
Genomsnittlig skuldränta, %	2,3	2,9	2,9	4,2
Taxeringsvärde, tkr	13 800	13 800	12 807	12 807

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper.

Då 2014-09-30 var ett förlängt räkenskapsår, med 13 månader, är dess nyckeltal inte direkt jämförbara med övriga års.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	65 080	14 000	160 167	-425 248	348	-185 653
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll						
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-37 500			-37 500
Balanseras i ny räkning				37 848	-348	37 500
Årets resultat					73 609	73 609
Belopp vid årets utgång	65 080	14 000	122 667	-387 400	73 609	-112 044

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-387 400
årets resultat	73 609
Totalt	-313 791
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att i ny räkning överförs	-313 791
Totalt	-313 791

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-10-01- 2017-09-30</i>	<i>2015-10-01- 2016-09-30</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	771 724	757 686
Övriga rörelseintäkter		100	947
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		771 824	758 633
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-399 527	-443 921
Övriga externa kostnader		-50 378	-40 209
Personalkostnader	4	-28 606	-29 906
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-140 596	-141 630
Summa rörelsekostnad		-619 107	-655 666
Rörelseresultat		152 717	102 967
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	92
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 153	-102 711
Summa finansiella poster		-79 108	-102 619
Resultat efter finansiella poster		73 609	348
Resultat före skatt		73 609	348
Årets resultat		73 609	348

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-09-30</i>	<i>2016-09-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 958 874	3 099 470
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 958 874</u>	<u>3 099 470</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 958 874</u>	<u>3 099 470</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 649	10 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 687	20 850
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>25 336</u>	<u>31 454</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		364 874	258 712
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>364 874</u>	<u>258 712</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>390 210</u>	<u>290 166</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 349 084</u>	<u>3 389 636</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-09-30</i>	<i>2016-09-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 080	65 080
Reservfond		14 000	14 000
Fond för yttre underhåll		122 667	160 167
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>201 747</u>	<u>239 247</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-387 400	-425 248
Årets resultat		73 609	348
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-313 791</u>	<u>-424 900</u>
Summa eget kapital		<u>-112 044</u>	<u>-185 653</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 230 000	3 351 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 230 000</u>	<u>3 351 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		121 000	121 000
Leverantörsskulder		5 979	-
Skatteskulder		1 786	202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		102 363	103 087
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>231 128</u>	<u>224 289</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 349 084</u>	<u>3 389 636</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-10-01- 2017-09-30</i>	<i>2015-10-01- 2016-09-30</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	152 717	102 967
Erhållna räntor	45	92
Erlagda räntor	-79 153	-102 711
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	140 595	141 630
	<u>214 204</u>	<u>141 978</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	214 204	141 978
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	6 119	6 124
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	6 839	2 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten	227 162	150 154
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-121 000	-133 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-121 000	-133 000
Årets kassaflöde	106 162	17 154
Likvida medel vid årets början	258 712	241 558
Likvida medel vid årets slut	364 874	258 712

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

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 tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	66
Renovering 1989	33
Stam- och fönsterrenovering	47
Säkerhetsdörrar	20
Trapphusmålning	20
Övriga byggnader/garage	10
Inventarier	5
Bredband	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2016-10-01- 2017-09-30</i>	<i>2015-10-01- 2016-09-30</i>
Garage och p-platser	27 450	29 450
Årsavgifter	723 574	707 656
Kabel-TV	20 400	20 400
Kravavgift	300	180
Summa	771 724	757 686

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-10-01- 2017-09-30	2015-10-01- 2016-09-30
Fastighetsskötsel	-	9 875
Städ	10 533	12 334
Sotning	6 587	6 587
Övriga fastighetskostnader	13 381	-
Reparationer	19 979	24 217
Reparation byggnad	-	37 500
El	25 642	24 883
Fjärrvärme	185 195	194 223
Vatten	36 445	38 465
Sophämtning	23 580	20 252
Fastighetsförsäkring	21 904	20 958
Kabel-TV	27 351	26 730
Fastighetsskatt	28 930	27 897
Summa	399 527	443 921

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2016-10-01- 2017-09-30	2015-10-01- 2016-09-30
Arvoden och andra ersättningar:	23 200	24 400
Totala löner och ersättningar	23 200	24 400
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 406	5 506
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	28 606	29 906

Not 5 Byggnader och mark

	2017-09-30	2016-09-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	5 929 821	5 929 821
	5 929 821	5 929 821
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-2 830 352	-2 689 756
- Årets avskrivning enligt plan	-140 595	-140 596
	-2 970 947	-2 830 352
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	2 958 874	3 099 469

Taxeringsvärde	2017-09-30	2016-09-30
<i>Svarbäcken 36:2</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark:	6 000 000	6 000 000
	<u>13 800 000</u>	<u>13 800 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	13 800 000	13 800 000
Lokaler:	-	-
	<u>13 800 000</u>	<u>13 800 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-09-30	2016-09-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	232 358	232 358
Utgående anskaffningsvärde	<u>232 358</u>	<u>232 358</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-232 358	-231 324
- Årets avskrivning enligt plan	-	-1 034
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-232 358</u>	<u>-232 358</u>
Utgående redovisat värde	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta%	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar 2017/2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-09-30	Lånebelopp 2016-09-30
<i>Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	3,24	2017-11-24	16 000	56 000	72 000
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	2,33	2026-09-25	40 000	1 360 000	1 400 000
Swedbank	2,46	2019-09-25	40 000	1 360 000	1 400 000
Swedbank	1,90	2020-06-17	25 000	575 000	600 000
Totalt			121 000	3 351 000	3 472 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	2017-09-30	2016-09-30
	4 810 000	4 810 000
Summa ställda säkerheter	4 810 000	4 810 000

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byte av innerbågans glas till laminerat dubbelglas i alla lägenhetsfönster mot gatan, åtminstone om bidraget beviljas.
Förnyelse av stadgarna.

Underskrifter

Uppsala 2017 - -

Mats Hammarström

Lars Berlin

Markus Troué

Min revisionsberättelse har lämnats 2017- -

Catharina Larsson

Mikael Palm