

Brf Häl

Årsredovisning 2017



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning för Brf Häl

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsföreningen Häl registrerades hos Bolagsverket den 26 mars 2001, föreningens ekonomiska plan registrerades den 26 maj 2015. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Luthagen 78:1 med gatuadressen Götgatan 1 och 3 i Uppsala kommun. På fastigheten finns två flerbostadshus i åtta våningar med källare. Byggnaderna är uppförda 1962. De översta bostadsplanen är påbyggda 1992.

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt, två lägenheter med hyresrätt samt fem lokaler med hyresrätt.

		<u>kvm</u>
1 rum och kök	1 st	43
2 rum och kök	12 st	616
3 rum och kök	2 st	178
4 rum och kök	12 st	1 292
5 rum och kök	8 st	981
Total bostadsarea uppgår till		3 110
Total tomtarea uppgår till		2 676
Total lokal/lagerarea uppgår till		1 190

På fastigheten finns 37 parkeringsplatser.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår även bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Styrelsen

För tiden 1 januari - 10 maj

Mats Carlstedt	Ledamot
Greger Lewén	Ledamot
Helene Kjällman	Ledamot
Tommy Wallén	Ledamot
Karin Hadenius	Ledamot

För tiden 11 maj - 31 december

Anders Kjällman	Ledamot
Kerstin Hulter Åsberg	Ledamot
Tommy Wallén	Ledamot
Karin Hadenius	Ledamot
Mats Carlstedt	Suppleant
Eva Bjarman	Suppleant
Greger Lewén	Suppleant

I styrelsen har Anders Kjällman varit ordförande sedan årsstämman och Mats Carlstedt fram till stämman.

Revisorer

Gunnar Ekman
Christer Liljegren

Revisor
Revisorssuppleant

Valberedning

Gun Wålinder
Christer Åsberg
Torbjörn Johansson

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-10. Styrelsen har under året haft tio protokollförda sammanträden. Ett styrelsemöte skedde tillsammans med den gamla styrelsen.

Avtal

Fastighetsskötsel
Trappstäd
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister
Fjärrvärme
Elnät
EI
Hissar
Serviceavtal
Renhållning
Vatten

Fastighet och Trädgårdsservice
Städgruppen i Uppsala
Mediator AB
Vattenfall
Vattenfall
Energiförsäljning Sverige fr o m 2016
KONE AB
DR Driftservice AB
Uppsala vatten och Returpappercentralen
Uppsala vatten

Överlåtelser

Under året har en upplåtelse och fyra överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 5 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56 st (föregående år 52 st.)

Verksamheten under året

Under året har den pågående stamreoveringen slutförts.

Föreningen har renoverat och sålt en lägenhet som tidigare upplåtits som hyresrätt.

Ett nytt hyresavtal träffades med Motoriken AB under året.

En gemensam städ och underhållsdag arrangerades i oktober.

De gemensamma förråden har tömts på gamla cyklar och utrymme tillskapats för nya lägenhetsförråd.

Ett omfattande arbete med att åtgärda dagvattenledningarna från taket har påbörjats och detta har kommit som en tillkommande underhållsåtgärd då visst läckage skett till underliggande lägenheter.

Planering av ombyggnationer av lokaler till bostäder fortgår i nedre botten på Götgatan 3.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 2 687 046 kr, varav reparationer 99 842 kr.

Av detta avsåg 2 176 223 kr den färdigställda stamreoveringen och har inte påverkat årets resultat.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret. Den 1 januari 2018 gjordes en höjning av årsavgifterna med 12 %. Styrelsen har motiverat denna höjning med prishöjningar av värme, el och avfallsavgifter. Styrelsen har även med denna höjning skapat utrymme för att kunna genomföra ytterligare förbättringar av inre och yttre miljöer.

Hysesintäkter

Hysesintäkter för lokaler svarar för 51 % av föreningens totala intäkter.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning (tkr)	3 144	3 094	1 878
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-95	416	309
Balansomslutning (tkr)	120 788	137 958	123 627
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	65,9%	68,7%	76,3%
Bankskuld/bostadsrätts. yta (kr/kvm)	13 445	13 657	9 560
Genomsnittlig årsavgift bostäder dec. kr/kvm	370	370	370

Nettoomsättning och resultat för 2015 innefattar endast 7 månader.

Verksamheten under kommande år

Styrelsen lämnar i två särskilda ärenden förslag rörande trapphusrenovering och yttre miljö, vilket kommer att fullborda en modernisering av fastigheten.

Av underhållsplanen framgår att fortsatt underhåll av fönster, fasad och balkonger får tas i den takt som ekonomin tillåter. Styrelsen prioriterar bland dessa åtgärder

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall årligen göras enligt upprättad underhållsplan.

Årets resultat

På föreningsstämman 2017-05-10 beslutades att överföra 20 500 000 kr av redovisade upplåtelseavgifter till fritt eget kapital. Stämman beslutade att de överförda upplåtelseavgifterna skulle användas till att, genom nedskrivning, skriva av den pågående stamrenoveringens anskaffningsvärde till fullo. Skulle anskaffningsvärdet bli lägre beslutades att lägga mellanskillnaden på yttre reparationsfond.

Under året har stamrenoveringen slutförts och kostnaden för denna blev 17 920 290 kr, vilket ger att 2 579 710 kr av överförda upplåtelseavgifter har lagts på yttre reparationsfond.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelse avgift	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	94 049 948	78 350	229 238	415 672
Inbetalt under året	2 873 125			
Disposition av 2016 års resultat		78 350	337 322	-415 672
Omklassificeringar enl stämmobeslut 170510	-20 500 000		20 500 000	
Nedskrivning av stamreovering				-17 920 290
Nyttjande enligt stämmobeslut 170510		2 579 710	-20 500 000	17 920 290
Årets resultat				-91 105
<u>Belopp vid årets utgång</u>	<u>76 423 073</u>	<u>2 736 410</u>	<u>566 560</u>	<u>-91 105</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	566 560 kr
Årets resultat	<u>-91 105 kr</u>
	475 455 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	78 350 kr
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0 kr
Till balanserat resultat överföres	<u>397 105 kr</u>
	475 455 kr

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2017</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2016</u>	
		<u>Not</u>			
Årsavgifter	1 103 209			1 076 457	
Hysesintäkter	2 041 228	3 144 437	1	2 017 357	3 093 814
 <u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Elintäkt	110 768			0	
Övriga intäkter	102 029	212 797	2	62 523	62 523
SUMMA INTÄKTER		<u>3 357 234</u>			<u>3 156 337</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-1 224 291		3	-1 122 688	
Administrationskostnader	-62 100			-60 000	
Fastighetsavgift	-180 255	-1 466 646	4	-178 610	-1 361 298
 <u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-99 842			-64 017	
Underhåll	-410 981	-510 823		-38 963	-102 980
Personalkostnader		-53 596	5		-9 100
 <u>Avskrivningar, anläggningstillgångar</u>					
Byggnader		-735 046	6		-735 046
RÖRELSERESULTAT		591 123			947 913
 <u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	3			95	
Räntekostnader	-682 231	-682 228		-532 336	-532 241
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-91 105			415 672
ÅRETS RESULTAT		<u>-91 105</u>			<u>415 672</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2017</u>		<u>Not</u>		<u>2016</u>
TILLGÅNGAR					
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader	70 432 554		6		70 804 930
Egna lägenheter	1 030 944				1 393 614
Mark	47 989 000				47 989 000
Pågående arbeten	0	119 452 498	7		15 744 067
					135 931 611
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Hyses- och avgiftsfordringar	0				0
Övr. kortfristiga fordringar	9 325				0
Avräkning skatter och avgifter	98				95
Förutbet.kostnader/uppl.intäkter	61 717	71 140	8		53 574
					53 669
Kassa och bank		<u>1 264 569</u>			<u>1 972 937</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>120 788 207</u>			<u>137 958 217</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatsskapital	22 522 000				22 522 000
Ej inbetald insats	-1 030 944				-1 393 614
Upplåtelsavgifter	54 932 017				72 921 562
Yttre reparationsfond	2 736 410	79 159 483			78 350
					94 128 298
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	566 560				229 238
Årets resultat	-91 105	475 455			415 672
					644 910
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		40 000 000	9,10		40 000 000
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	0				0
Leverantörsskulder	522 096				2 919 829
Egna skatteskulder	15 026				22 328
Upplupna kostnader	75 902		11		77 045
Förskottsinsbetalda hyror/avg	540 245	1 153 269			165 807
					3 185 009
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>120 788 207</u>			<u>137 958 217</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Intäkten för hushållsel redovisas för 12 månader, för perioden december-november.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut resultatförs eventuellt restvärde och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. På mark görs inga avskrivningar då nyttjandeperioden bedöms vara obegränsad.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider används:

Byggnader:

- Stomme: 100 år.
- Fönster, dörrar, portar, el, ventilation, hissar: 50 år.
- Tak, fasad, balkong: 40 år.
- Övriga byggnadsdelar: 15 - 25 år.

Utifrån byggnadens ålder och skick anses att värde endast kvarstår i byggnadens stomme, varför hela anskaffningsvärdet lagts på stomme och byggnaden skrivs av över 100 år.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Föreningen förvärvade fastigheten genom sk. bolagspaketering, vilket innebär att fastigheten har ett anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 108 527 705 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Denna skatteskuld redovisas enligt gällande regler inte i balansräkningen.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Hysesintäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hyra bostäder	157 608	186 502
Hyra lokaler	1 710 569	1 669 603
Hyra parkering/garage/förråd	<u>173 051</u>	<u>161 252</u>
SUMMA	<u>2 041 228</u>	<u>2 017 357</u>

NOT NR 2

Övriga intäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Mast	41 628	41 144
Likvidation Kretia	0	21 199
Övriga intäkter	<u>60 401</u>	<u>180</u>
SUMMA	<u>102 029</u>	<u>62 523</u>

NOT NR 3

Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsskötsel, avtal	85 750	67 627
Fastighetsskötsel, övrigt	36 213	5 638
Städ	47 813	40 986
Obligatoriska besiktningar	2 250	4 740
Hiss	37 032	71 434
Serviceavtal	13 231	0
El	225 849	132 145
Värme	537 786	552 923
Vatten	59 356	59 721
Sophämtning	67 922	56 310
Försäkring	56 625	59 258
Telekommunikation	6 185	4 074
Förbrukningsinventarier	0	3 280
Revision extern	0	-1 000
Konsultarvode, jurist	0	10 469
Övriga fastighetskostnader	<u>48 279</u>	<u>55 083</u>
SUMMA	<u>1 224 291</u>	<u>1 122 688</u>

NOT NR 4

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1962 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2016 uppgick till maximalt 1.268 kr/lgh och för 2017 maximalt 1.315 kr/lgh samt fastighetsskatt för lokaler, 1 % av gällande taxeringsvärde.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Löner och arvoden

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	37 500	0
Övriga arvoden	7 500	7 500
Övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	<u>45 000</u>	<u>7 500</u>
Sociala avgifter	<u>8 596</u>	<u>1 600</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>53 596</u>	<u>9 100</u>

NOT NR 6

Luthagen 78:1

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Taxeringsvärde:	66 823 000	66 823 000
Byggnadsvärde	40 400 000	40 400 000
Markvärde	<u>26 423 000</u>	<u>26 423 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>66 823 000</u>	<u>66 823 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	53 400 000	53 400 000
Lokaler	13 423 000	13 423 000

Bokfört värde:	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Byggnader/Egna lägenheter	73 362 367	73 504 550
Anskaffning under året	0	0
Justerat byggnadsvärde	0	-142 183
Anskaffningsvärde	<u>73 362 367</u>	<u>73 362 367</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 163 823	-428 777
Årets avskrivningar	<u>-735 046</u>	<u>-735 046</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 898 869	-1 163 823
Utgående restvärde enligt plan	<u>71 463 498</u>	<u>72 198 544</u>
Stamreovering	0	0
Anskaffning under året	17 920 290	0
Anskaffningsvärde	<u>17 920 290</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	<u>-17 920 290</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>71 463 498</u>	<u>72 198 544</u>
Varav egna lägenheter	<u>1 030 944</u>	<u>1 393 614</u>

Byggnaderna skrivs av med ca 1 % per år enligt linjär avskrivningsplan.

NOT NR 7

Pågående arbeten

Bokfört värde:	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pågående arbeten	15 744 067	63 382
Anskaffning under året	2 176 223	15 680 685
Anskaffningsvärde	<u>17 920 290</u>	<u>15 744 067</u>
Omfört till stamreovering	-17 920 290	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>15 744 067</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>0</u>	<u>15 744 067</u>

NOT NR 8

Förutbet.kostn./uppl.intäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Förutbetalda försäkringspremier	22 390	25 279
Upplupen intäkt el	30 817	0
Förutbetald fastighetsskötsel	0	14 469
Upplupen hyra lokal	0	11 678
Övriga förutbetalda kostnader	<u>8 510</u>	<u>2 148</u>
SUMMA	<u>61 717</u>	<u>53 574</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Stadshypotek	2020-06-01	1,420%	12 500 000
Stadshypotek	2025-06-01	2,450%	12 500 000
Stadshypotek	2018-09-30	1,000%	5 000 000
Stadshypotek	2022-09-30	1,390%	5 000 000
Stadshypotek	2027-09-30	2,490%	5 000 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>40 000 000</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			0
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>40 000 000</u>

Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2022.12.31 40 000 000

NOT NR 10

Ställda säkerheter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsinteckningar	<u>40 000 000</u>	<u>40 000 000</u>

NOT NR 11

Upplupna kostnader

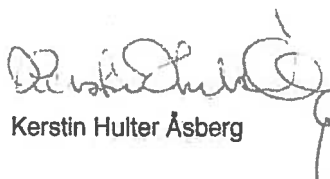
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Upplupen räntekostnad	139	8 501
Beräknat arvode styrelse 2016	0	37 500
Beräknade sociala avgifter 2016	0	14 100
Beräknat arvode styrelse 2017	37 500	0
Beräknade sociala avgifter 2017	13 075	0
Beräknat revisionsarvode	7 500	7 500
Övriga upplupna kostnader	<u>17 688</u>	<u>9 444</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>75 902</u>	<u>77 045</u>

NOT NR 12

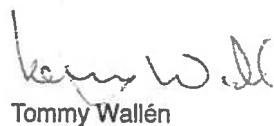
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala april 2017


Kerstin Hulter Åsberg


Anders Kjällman



Tommy Wallén


Karin Hadenius

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den

18 april 2018


Gunnar Ekman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Häl, Org nr 717606-9108.

Undertecknad av föreningsstämman vald revisor har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Häl för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna samt förvaltningen och för att årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revisionen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att revisionen har planerats och genomförts med hög men inte absolut säkerhet för att jag ska vara försäkrad 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 årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga bealut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att revisionen ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

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

Uppsala den 18 april 2018



Gunnar Ekman

Av föreningsstämman 2017 vald revisor



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se