

Årsredovisning för Brf Häl

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 37 lägenheter med bostadsrätt, en lägenhet med hyresrätt samt fyra lokaler med hyresrätt.

		kvm
1 rum och kök	1 st	43
2 rum och kök	14 st	711
3 rum och kök	3 st	233
4 rum och kök	12 st	1 292
5 rum och kök	8 st	981
Total bostadsarea uppgår till		3 260
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.

Genomfört underhåll

Stamrening	2017
Ombyggnation lokal till bostäder	2018-2019

Styrelsen

För tiden 1 januari - 16 maj

Anders Kjällman	Ledamot
Kerstin Hulter Åsberg	Ledamot
Eva Bjarman	Ledamot
Martin Hansson	Ledamot
Eleonor Sallstedt	Ledamot, avflyttad
Mats Carlstedt	Suppleant
Greger Lewén	Suppleant

I styrelsen har Anders Kjällman varit ordförande.

För tiden 16 maj - 31 december

Anders Kjällman	Ledamot
Kerstin Hulter Åsberg	Ledamot, avflyttad
Eva Bjarman	Ledamot
Martin Hansson	Ledamot
Mats Carlstedt	Ledamot
Josefin Palmqvist	Suppleant
Greger Lewén	Suppleant

Revisorer

Gunnar Ekman
Christer Liljegren

Revisor
Revisorssuppleant

Valberedning

Ing Marie Granell Karlsson
Gunilla Lewén
Gunilla Lundqvist Thorell

sammankallande

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Styrelsen har under året haft tio protokollförda sammanträden.

Avtal

Fastighetsskötsel
Trappstäd

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister
Fjärrvärme
Elnät
EI
Hissar
Serviceavtal
Renhållning
Vatten

Fastighet och Trädgårdsservice
Städgruppen i Uppsala, tom juni 2019
Sinnesfrid Städservice AB, från juli 2019
Mediator AB
Vattenfall
Vattenfall
Bodens Energi AB
KONE AB
DR Driftservice AB
Uppsala vatten och Returpappercentralen
Uppsala vatten

Överlåtelser

Under året har tre upplåtelser och tre överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 2 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63 st (föregående år 57 st.)

Verksamheten under året

Arbetet med att bygga om lokaler till tre bostadsrätter slutfördes och dessa såldes under året 2019.

En gemensam städ och underhållsdag arrangerades i oktober. Julgranens ankomst firades med glögg.

Ett omfattande arbete med att åtgärda dagvattenledningarna från taket har påbörjats detta har orsakat läckage och skador till underliggande lägenheter. Dessa skador täcks inte av försäkringen varför kostnaderna blev höga 2019.

Bygglov har, efter många turer med Uppsala kommun, beviljats för sophus längs med Götgatan. Detta arbete har inplanerats tillsammans med PE teknik och Tengbomgruppen så att en helhetslösning skapas för hela gården inkl P-platserna. Arbetet är under upphandling.

Styrelsens sammanträden har skett vid tio möten. Ordförande har samrått med förvaltaren varje kvartal. Kerstin Hulter Åsberg avslutade sitt styrelsearbete i och med flytt från föreningen.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 2 578 148 kr, varav reparationer 750 432 kr.

Av underhållskostnaderna avser 1 052 960 kr ombyggnation av lokal till bostäder och påverkar inte årets resultat.

Föreningen har fått 210 249 kr i försäkringsersättning för del av reparationskostnaderna.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Den 1 januari 2020 höjs årsavgifterna med 2,5 %.

Hysesintäkter

Hysesintäkter för lokaler svarar för 46 % av föreningens totala intäkter.

Ekonomi, jämförelsetal

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 525	3 413	3144	3 094
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-670	35	-95	416
Balansomslutning (tkr)	126 061	122 100	120 788	137 958
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	67,5%	65,4%	65,9%	68,7%
Bankskuld/bostadsrätts. yta (kr/kvm)	12 614	13 572	13 445	13 657
Årsavgift bostäder dec. kr/kvm	417	409	370	370
Räntekänslighet*	31,2%	33,2%		

* Räntebärande skuld per 31.12 *1% /årsavgift

Verksamheten under kommande år

En ombyggnation av avrinning och plåtbyte sker på taken under 2020.

Sophus, utvidgning och asfaltering av våra parkeringsplatser och trädgård.

Av underhållsplanen framgår att fortsatt underhåll av fönster, fasad, balkonger samt ny hiss får tas i den takt som ekonomin tillåter. Styrelsen tvingas nu till omprioritering av dessa åtgärder, hissbyte kommer först.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall årligen göras enligt upprättad underhållsplan.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelse avgift	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	76 632 573	2 814 760	397 106	34 520
Inbetalt under året	5 890 110			
Disposition av 2018 års resultat		156 700	-122 180	-34 520
Årets resultat				-669 697
<u>Belopp vid årets utgång</u>	<u>82 522 683</u>	<u>2 971 460</u>	<u>274 927</u>	<u>-669 697</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	274 927 kr
Årets resultat	<u>-669 697 kr</u>
	-394 770 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	169 600 kr
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-483 588 kr
Till balanserat resultat överföres	<u>-80 782 kr</u>
	-394 770 kr

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	2019	INTÄKTER		2018	
			Not		
Årsavgifter	1 279 070			1 226 975	
Hysesintäkter	2 246 307	3 525 377	1	2 185 776	3 412 751
Övriga rörelseintäkter					
Elintäkt	139 258			121 997	
Övriga intäkter	265 269	404 527	2	43 292	165 289
SUMMA INTÄKTER		3 929 904			3 578 040

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning					
Driftskostnader	-1 278 970		3	-1 277 223	
Administrationskostnader	-65 880			-63 965	
Fastighetsavgift	-188 326	-1 533 176	4	-181 025	-1 522 213
Reparation och underhållskostnader					
Reparationer	-73 834			-299 235	
Reparationer, försäkringsärende	-676 598				
Underhåll	-774 756	-1 525 188		-190 210	-489 445
Personalkostnader		-68 507	5		-67 460
Avskrivningar, anläggningstillgångar					
Byggnader		-735 046	6		-735 046
RÖRELSERESULTAT		67 987			763 876
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter	0			0	
Räntekostnader	-737 684	-737 684		-729 356	-729 356
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-669 697			34 520
ÅRETS RESULTAT		-669 697			34 520

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR				
	2019		Not	2018	
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	69 325 132		6	69 697 508	
Egna lägenheter	668 274			1 030 944	
Mark	47 989 000			47 989 000	
Pågående arbeten	0	117 982 406	7	2 185 206	120 902 658
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och avgiftsfordringar	0			0	
Övr. kortfristiga fordringar	0			0	
Avräkning skatter och avgifter	93			96	
Förutbet.kostnader/uppl.intäkter	67 739	67 832	8	57 859	57 955
Kassa och bank		8 011 135			1 139 405
SUMMA TILLGÅNGAR		126 061 373			122 100 018

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital					
Insatskapital	23 699 500			22 522 000	
Ej inbetald insats	-668 274			-1 030 944	
Upplåtelsavgifter	59 491 457			55 141 517	
Yttre reparationsfond	2 971 460	85 494 143		2 814 760	79 447 333
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	274 925			397 106	
Årets resultat	-669 697	-394 772		34 520	431 626
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		40 000 000	9,10		40 000 000
Kortfristiga skulder					
Kortfristig skuld till kreditinst.	0		9	1 000 000	
Leverantörsskulder	241 126			527 845	
Egna skatteskulder	15 741			15 093	
Upplupna kostnader	112 243		11	102 077	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	592 892	962 002		576 044	2 221 059
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		126 061 373			122 100 018

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

	Hyresintäkter	
	2019	2018
Hyra bostäder	124 074	153 240
Hyra lokaler	1 802 783	1 719 564
Hyra parkering/garage/förråd	319 450	312 972
SUMMA	2 246 307	2 185 776

NOT NR 2

Övriga intäkter

	2019	2018
Mast	43 292	42 332
Försäkringsersättning	210 249	0
Övriga intäkter	11 728	960
SUMMA	265 269	43 292

NOT NR 3

Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel, avtal	70 750	70 749
Fastighetsskötsel, övrigt	4 701	14 452
Städ	55 849	51 312
Sotning	0	17 100
Obligatoriska besiktningar	3 219	2 250
Hiss	57 718	44 882
Serviceavtal	16 844	11 670
El	259 413	222 165
Värme	541 448	555 532
Vatten	86 532	72 912
Sophämtning	68 393	69 394
Försäkring	58 853	55 584
Telekommunikation	7 953	4 770
Förbrukningsinventarier	964	0
Konsultarvoden, juridikrådgivning	0	38 813
Övriga fastighetskostnader	46 333	45 638
SUMMA	1 278 970	1 277 223

NOT NR 4

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1974 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2018 uppgick till maximalt 1.337 kr/lgh och för 2019 maximalt 1.377 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

	2019	2018
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	47 000	47 000
Övriga arvoden	8 000	8 000
Övriga anställda	0	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	55 000	55 000
Sociala avgifter	13 507	12 460
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	68 507	67 460

NOT NR 6

Luthagen 78:1

	2019	2018
Taxeringsvärde:	86 600 000	66 823 000
Byggnadsvärde	48 400 000	40 400 000
Markvärde	38 200 000	26 423 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	86 600 000	66 823 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	73 000 000	53 400 000
Lokaler	13 600 000	13 423 000

Bokfört värde:	2019	2018
Byggnader/Egna lägenheter	73 362 367	73 362 367
Anskaffning under året	0	0
Justerat byggnadsvärde	0	0
Anskaffningsvärde	73 362 367	73 362 367
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 633 915	-1 898 869
Årets avskrivningar	-735 046	-735 046
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 368 961	-2 633 915
Utgående restvärde enligt plan	69 993 406	70 728 452
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	69 993 406	70 728 452
Varav egna lägenheter	668 274	1 030 944

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

NOT NR 7

Pågående arbeten

Bokfört värde:	2019	2018
Pågående arbeten	2 185 206	0
Anskaffning under året	814 385	2 185 206
Anskaffningsvärde	2 999 591	2 185 206
Omfört till upplåtesleavgift	-2 999 591	0
Utgående restvärde enligt plan	0	2 185 206
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	0	2 185 206

NOT NR 8

Förutbet.kostn./uppl.intäkter

	2019	2018
Förutbetalda försäkringspremier	25 102	23 710
Upplupen intäkt el	37 123	31 125
Övriga förutbetalda kostnader	5 514	3 024
SUMMA	67 739	57 859

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Stadshypotek	2020-01-02	1,000%	5 000 000
Stadshypotek	2020-06-01	1,420%	12 500 000
Stadshypotek	2022-09-30	1,390%	5 000 000
Stadshypotek	2025-06-01	2,450%	12 500 000
Stadshypotek	2027-09-30	2,490%	5 000 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			40 000 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa år amortering			0
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			40 000 000
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2024.12.31			40 000 000

NOT NR 10

Ställda säkerheter

	2019	2018
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

NOT NR 11

Upplupna kostnader

	2019	2018
Upplupen räntekostnad	12 222	12 500
Beräknat arvode styrelse	47 000	47 000
Beräknade sociala avgifter	17 420	16 120
Beräknat revisionsarvode	16 000	8 000
Övriga upplupna kostnader	19 601	18 457
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	112 243	102 077

NOT NR 12

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Uppsala

Anders Kjällman

Mats Carlstedt

Eva Bjarman

Martin Hansson

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den

Gunnar Ekman