

Årsredovisning för  
**Brf Hagbard**  
717600-0797  
Räkenskapsåret  
**2017-10-01 - 2018-09-30**

**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 2017-10-01 - 2018-09-30. 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 med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. 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 bostadsarean 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
2018	Byte till laminatglas mot gatan
2018	Montering av spaltventiler i sovrum och vid balkonger

Fastighetsförvaltning  
Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av styrelsen.  
Ekonomisk förvaltning har utförts av Ekonomisk förvaltning i Uppsala AB.

## Föreningsfrågor

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades 2000-07-10 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 2 st andrahandsuthyrningar.

## Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av 3 ledamöter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-12-06) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mats Hammarström	Ordförande
Lars Berlin	Kassör
Markus Troué	Sekreterare
Anton Jakobsson	Suppleant, förste
Daniel Berg	Suppleant, andre

- Föreningens firma tecknas av styrelsen såsom sådan.
- Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Catharina Larsson  
Mikael Palm

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017/2018.

### Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 337 kr per lägenhet och 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 2018/2019.

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Ekonomisk förvaltning i Uppsala AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie ventilationskontroll underkänd.

Byte till laminatglas i bostadsfönster mot gatan, en delvis kommunalbidragsfinansierad bullerskyddsåtgärd.

Stadgeändring.

Montering av spaltventiler.

Tätning av takbryggornas fästen p.g.a. måttligt läckage vid hårt regn.

Extra ventilationskontroll godkänd.

Nya stadgar har antagits vid två på varandra följande extra föreningsstämmor i juni och inkommit till Bolagsverket 2018-07-03, men ännu inte registrerats där.

### Medlemsinformation

	2018-09-30	2017-09-30
Vid räkenskapsårets början	30	27
Tillkommande medlemmar	2	5
Avgående medlemmar	-4	-2
<b>Summa</b>	<b>28</b>	<b>30</b>

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

	2018-09-30	2017-09-30	2016-09-30	2015-09-30
Nettoomsättning, tkr	787	772	758	756
Resultat efter finansiella poster, tkr	-65	74	0	-675
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg
Kassalikviditet, %	151	169	129	126
Underhållsfond, tkr	123	123	160	360
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 197,2	3 304,7	3 424,1	3 555,2
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	719	714	698	698
Genomsnittlig skuldränta, %	2,3	2,3	2,9	2,9
Taxeringsvärde, tkr	13 800	13 800	13 800	12 807

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper.

### 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	122 667	-387 400	73 609	-112 044
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll						
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				73 609	-73 609	
Årets resultat					-64 592	-64 592
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>65 080</b>	<b>14 000</b>	<b>122 667</b>	<b>-313 791</b>	<b>-64 592</b>	<b>-176 636</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-313 791
årets resultat	-64 592
Totalt	-378 383
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att av fond för yttre underhåll ianspråk tas i ny räkning överförs	-101 061
Totalt	-277 322
	-378 383

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-10-01- 2018-09-30</i>	<i>2016-10-01- 2017-09-30</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	787 370	771 724
Övriga rörelseintäkter		52 090	100
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>839 460</b>	<b>771 824</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-609 408	-399 527
Övriga externa kostnader		-44 156	-50 378
Personalkostnader	4	-34 290	-28 606
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-140 595	-140 596
<b>Summa rörelsekostnad</b>		<b>-828 449</b>	<b>-619 107</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 011</b>	<b>152 717</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 603	-79 153
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-75 603</b>	<b>-79 108</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-64 592</b>	<b>73 609</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-64 592</b>	<b>73 609</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-64 592</b>	<b>73 609</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-09-30</i>	<i>2017-09-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	2 818 280	2 958 874
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 818 280</u>	<u>2 958 874</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>2 818 280</u>	<u>2 958 874</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		10 649	10 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 345	14 687
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>29 994</u>	<u>25 336</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		390 106	364 874
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>390 106</u>	<u>364 874</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>420 100</u>	<u>390 210</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>3 238 380</u>	<u>3 349 084</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-09-30</i>	<i>2017-09-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 080	65 080
Reservfond		14 000	14 000
Fond för yttre underhåll		122 667	122 667
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>201 747</u>	<u>201 747</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-313 791	-387 400
Årets resultat		-64 592	73 609
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-378 383</u>	<u>-313 791</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-176 636</u>	<u>-112 044</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 137 000	3 230 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 137 000</u>	<u>3 230 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		105 000	121 000
Leverantörsskulder		55 551	5 979
Skatteskulder		3 304	1 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		114 161	102 363
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>278 016</u>	<u>231 128</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>3 238 380</u>	<u>3 349 084</u>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-10-01- 2018-09-30</i>	<i>2016-10-01- 2017-09-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	11 011	152 717
Erhållna räntor	-	45
Erlagda räntor	-75 603	-79 153
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	140 595	140 596
	<u>76 003</u>	<u>214 205</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>76 003</b>	<b>214 205</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-4 658	6 119
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	62 888	6 839
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>134 233</b>	<b>227 163</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-109 000	-121 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-109 000</b>	<b>-121 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>25 233</b>	<b>106 163</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>364 873</b>	<b>258 712</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>390 106</b>	<b>364 875</b>

## 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>	År
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>2017-10-01- 2018-09-30</i>	<i>2016-10-01- 2017-09-30</i>
Garage och p-platser	37 850	27 450
Årsavgifter	728 880	723 574
Kabel-TV	20 400	20 400
Kravavgift	240	300
<b>Summa</b>	<b>787 370</b>	<b>771 724</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2017-10-01- 2018-09-30	2016-10-01- 2017-09-30
Fastighetsskötsel	11 138	-
Städ	15 495	10 533
Sotning	33 596	6 587
Övriga fastighetskostnader	7 597	13 381
Reparationer	11 419	19 979
Reparation byggnad	176 928	-
El	28 131	25 642
Fjärrvärme	180 727	185 195
Vatten	37 721	36 445
Sophämtning	26 406	23 580
Fastighetsförsäkring	23 000	21 904
Kabel-TV	27 837	27 351
Fastighetsskatt	29 413	28 930
<b>Summa</b>	<b>609 408</b>	<b>399 527</b>

### Not 4 Personalkostnader

#### *Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader*

	2017-10-01- 2018-09-30	2016-10-01- 2017-09-30
Arvoden och andra ersättningar:	27 000	23 200
Totala löner och ersättningar	27 000	23 200
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 290	5 406
<b>Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>34 290</b>	<b>28 606</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2018-09-30	2017-09-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	5 929 821	5 929 821
	5 929 821	5 929 821
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-2 970 948	-2 830 352
- Årets avskrivning enligt plan	-140 595	-140 595
	-3 111 543	-2 970 947
<b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b>	<b>2 818 278</b>	<b>2 958 874</b>

<b>Taxeringsvärde</b>	2018-09-30	2017-09-30
<i>Svartbäcken 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**

	2018-09-30	2017-09-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	232 358	232 358
Utgående anskaffningsvärde	232 358	232 358
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-232 358	-232 358
Utgående avskrivningar enligt plan	-232 358	-232 358
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	Ränta% 2018-09-30	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar 2018/2019 enl låneavtal	Lånebelopp 2018-09-30	Lånebelopp 2017-09-30
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	1,35	2019-11-25	-	52 000	56 000
Swedbank	2,33	2026-09-25	40 000	1 320 000	1 360 000
Swedbank	2,46	2019-09-25	40 000	1 320 000	1 360 000
Swedbank	1,90	2020-06-17	25 000	550 000	575 000
<b>Totalt</b>			<b>105 000</b>	<b>3 242 000</b>	<b>3 351 000</b>

**Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	2018-09-30	2017-09-30
	4 810 000	4 810 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 810 000</b>	<b>4 810 000</b>

*Eventalförpliktelser*

*Inga Inga*

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Förberedelser för att under året genomföra energideklaration och radonmätning.

## Underskrifter

Uppsala 2019 - 01 - 08



Mats Hammarström



Lars Berlin



Markus Troué

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 02 - 19



Catharina Larsson



Mikael Palm