

Årsredovisning 2018

BRF HÄGGEN
717600-3239

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

Brf Häggen
717600-3239

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1947-04-30.
Nuvarande stadgar registerades 2018-10-24

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Eriksberg 7:5 på adressen Karlsrogatan 85 i Uppsala. Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 821 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa

Styrelsens sammansättning

Zsuzsanna Kristofi Ordförande
Annika Thulin Sekreterare
Ros-Mari Eliasson Övr ledamot
Malin Båth Suppleant
Åsa Petersson Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Sture Pettersson Revisor
Hasse Eriksson Revisorssuppleant

Vicevärd

Lennart Bergström

Brf Häggen
717600-3239

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 20180417. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1990 Renovering balkonger

1994 Elstam byte

1995 Isolering vind

2000 Omläggning av tak

2001 Rörstam byte

2010 Byte av värmeväxlare

2012 Fastighetsboxar

2014 Gemensam elavläsning

2014 Kodlås Entrédörrar

Planerade underhåll

2019 Trasiga avloppsrör i källargolvet måste bytas. Har påbörjas 2018.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Fastighetsförvaltning har utförts av Sommarro Fastighetstjänst

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stopp i toalettstam vid flera tillfällen trasigt avloppsrör i källaren.

Spolning av köks- och toalettstammar i fastigheten.

Kostnader för fuktskada i köksgolv i lägenhet nr 8 efter elavbrott.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Brf Häggen
717600-3239

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	629 513	605 311	606 830	600 012
Resultat efter fin. poster	-22 624	7 037	23 763	19 522
Soliditet, %	23	22	18	17
Yttre fond	526 215	493 665	461 115	433 315
Taxeringsvärde	10 850 000	10 850 000	10 850 000	9 246 000
Bostadsyta, kvm	821	821	821	821
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	685	685	685	685
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 072	2 108	2 768	2 817
Genomsnittlig skuldränta, %	1,61	1,68	1,85	2,22

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	50 114	-	-	50 114
Fond, yttre underhåll	493 665	-	32 550	526 215
Balanserat resultat	-14 128	7 037	-32 550	-39 641
Årets resultat	7 037	-7 037	-22 624	-22 624
Eget kapital	536 687	0	-22 624	514 064

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-39 641
Årets resultat	<u>-22 624</u>
Totalt	-62 265

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	32 550
Balanseras i ny räkning	<u>-94 815</u>
	-62 265

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		629 513	605 311
Rörelseintäkter		8 943	141
<i>Summa rörelseintäkter</i>		638 456	605 452
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-466 594	-394 512
Övriga externa kostnader	7	-39 976	-42 439
Personalkostnader	8	-24 918	-25 806
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 985	-101 986
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-633 473	-564 743
		4 983	40 709
Rörelseresultat			
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 607	-33 672
<i>Summa finansiella poster</i>		-27 607	-33 672
Resultat efter finansiella poster		-22 624	7 037
Årets resultat		-22 624	7 037

Brf Häggen
717600-3239

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	9	1 897 204	1 985 781
Byggnad och mark	10	36 591	49 999
Maskiner och inventarier		1 933 795	2 035 781
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 933 795</u>	<u>2 035 781</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
		19 322	0
Kund- och avgiftsfordringar		5 361	2 022
Övriga fordringar		47 183	41 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 866	43 454
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>			
Kassa och bank		378 344	349 895
Kassa och bank		378 344	349 895
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>378 344</u>	<u>349 895</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>450 210</u>	<u>393 349</u>
Summa tillgångar		<u>2 384 005</u>	<u>2 429 129</u>

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 114	50 114
Fond för yttre underhåll		526 215	493 665
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>576 329</i>	<i>543 779</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-39 641	-14 128
Årets resultat		-22 624	7 037
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-62 265</i>	<i>-7 091</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><i>514 064</i></u>	<u><i>536 687</i></u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 672 208	1 701 416
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>1 672 208</i>	<i>1 701 416</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		29 208	29 208
Leverantörsskulder		87 245	89 590
Skatteskulder		465	157
Övriga kortfristiga skulder		1 648	301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		79 167	71 770
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>197 733</i>	<i>191 026</i>
Summa eget kapital och skulder		<u>2 384 005</u>	<u>2 429 129</u>

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	349 895
Resultat efter finansiella poster	-22 624
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	0
Utrangering anläggningstillgång	101 985
Årets avskrivningar	0
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	79 362
Kassaflöde från löpande verksamhet	
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 412
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6 707
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	57 657
Investeringar	0
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
Kassaflöde från investeringar	
Finansieringsverksamhet	0
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	-29 208
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-29 208
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	
Årets kassaflöde	28 449
Likvida medel vid årets slut	378 344

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Häggen 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	2 %
Fastighetsförbättringar	2-3,33 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 föreningsstämman 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 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, p-platser	24 405	21 500
Årsavgifter, bostäder	562 692	562 692
Övriga intäkter	51 359	21 260
Summa	638 456	605 452

Brf Håggen
717600-3239

	2018	2017
Not 3, Fastighetsskötsel		
Besiktning och service	2 573	2 454
Fastighetsskötsel	63 636	62 930
Städning	4 175	0
Trädgårdsarbete	688	0
Övrigt	5 354	12 188
Summa	76 426	77 572
Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	86 828	35 043
Summa	86 828	35 043
Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	48 281	41 766
Sophämtning	14 329	9 144
Uppvärmning	161 090	156 678
Vatten	22 517	16 470
Summa	246 217	224 058
Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	1 350	2 250
Fastighetsförsäkringar	20 000	20 383
Fastighetsskatt	19 088	18 780
Kabel-TV	16 685	16 426
Summa	57 123	57 839
Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Ekonomisk förvaltning	33 264	31 821
Förbrukningsmaterial	0	1 123
Övriga förvaltningskostnader	6 712	9 495
Summa	39 976	42 439

Not 8, Personalkostnader	2018	2017
Löner	14 300	14 200
Sociala avgifter	5 618	5 006
Vicevårdsarvode	5 000	6 200
Övriga personalkostnader	0	400
Summa	24 918	25 806

Not 9, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 755 112	3 755 112
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 755 112	3 755 112
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 769 331	-1 680 754
Årets avskrivning	-88 577	-88 577
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 857 908	-1 769 331
Utgående restvärde enligt plan	1 897 204	1 985 781
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 237 000	6 237 000
Taxeringsvärde mark	4 613 000	4 613 000
Summa	10 850 000	10 850 000

Not 10, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	323 939	323 939
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	323 939	323 939
Ingående ackumulerad avskrivning	-273 940	-260 531
Avskrivningar	-13 409	-13 409
Utgående ackumulerad avskrivning	-287 348	-273 940
Utgående restvärde enligt plan	36 591	49 999

Brf Håggen
717600-3239

Not 11, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2019-04-30	1,45 %	897 768	917944
Stadshypotek	2019-03-18	1,51 %	803 648	812680
Summa			1 701 416	
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			29 208	

Not 12, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	3 282 000	3 282 000
Summa	3 282 000	3 282 000

Underskrifter

p. Sala, 2019 - 03 - 07
Ort och datum

Zsuzsanna Kristófi
Zsuzsanna Kristófi
Ordförande

Ros-Mari Eliasson
Ros-Mari Eliasson
Övr medlem

Annika Thulin
Annika Thulin
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 03 - 05
Hasse Eriksson
Hasse Eriksson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman BRF. Häggen, Org.nr 717600-3239

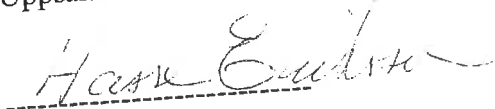
Undertecknad, som vid årsmötet 2018 utsetts till revisor för tiden 2018-01-01 – 2018-12-31 Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF. Häggen för 2018 Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt beslut om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig gentemot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med gällande lag eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med gällande lag och vedertagna redovisningsprinciper.

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

Uppsala 2019-03-07



Hasse Eriksson
Revisor

Brf Håggen

Budgetförslag 2019

%

717600-3239

Handläggare: Erik Hognesius

	Förslag Budget 2019	Utfall tom 2018-12-31	Budget 2018	% av budget
INTÄKTER				
3015 Garage och p-platser	25,400	24,405	24,500	100%
3020 Årsavgifter	602,100	562,692	562,700	100%
3120 EI	34,600	40,798	20,300	201%
3990 Övriga inäkter	0	10,561	0	0%
SUMMA INTÄKTER	662,100	638,456	607,500	105%
KOSTNADER				
<i>Fastighetskostnader</i>				
4110 Fastighetsskötsel	-65,800	-63,636	-64,600	99%
4130 Sotning	0	0	0	0%
4190 Övriga fastighetskostnader	-10,000	-10,217	-10,000	102%
4300 Reparationer	-35,000	-86,828	-15,000	579%
4392 Serviceavtal	-2,700	-2,573	-2,500	103%
4610 EI	-50,000	-48,281	-41,900	115%
4620 Fjärrvärme	-164,900	-161,090	-163,100	99%
4630 Vatten	-22,700	-22,517	-17,800	127%
4640 Sophämtning	-14,300	-14,329	-11,200	128%
4710 Fastighetsförsäkring	-20,600	-20,000	-21,000	95%
4750 Bredband	-1,900	-1,350	-1,900	71%
4760 Kabel-tv	-17,200	-16,685	-16,900	99%
S:a fastighetskostnader	-405,100	-447,506	-365,900	122%
<i>Fastighetsskatt</i>				
4800 Fastighetsskatt	-19,600	-19,088	-19,500	98%
S:a fastighetsskatt	-19,600	-19,088	-19,500	98%
<i>Övriga kostnader</i>				
5460 Förbrukningsmaterial	-1,000	0	-1,000	0%
6480 Förvaltningsarvode	-32,800	-33,479	-29,700	113%
6570 Bankkostnader	-4,500	-2,745	-3,000	92%
6991 Övriga kostnader	-7,000	-3,752	-7,000	54%
S:a övriga kostnader	-45,300	-39,976	-40,700	98%
<i>Lönekostnader</i>				
7010 Löner	-14,200	-14,300	-13,200	108%
7113 Vicevärdsarvode	-6,000	-5,000	-5,000	100%
7510 Arbetsgivaravgifter	-5,100	-5,618	-4,700	120%
S:a lönekostnader	-25,300	-24,918	-22,900	109%
SUMMA KOSTNADER	-495,300	-531,488	-449,000	118%
RÖRELSERESULTAT FÖRE AVSKI	166,800	106,968	158,500	67%

	Förslag Budget 2019	Utfall tom 2018-12-31	Budget 2018	% av budget
AVSKRIVNINGAR				
7821 Avskrivning byggnader	-6,900	-6,859	-6,900	99%
7822 Avskrivning renovering	-81,700	-81,718	-81,700	100%
7830 Avskrivning installation		0	-7,300	0%
7832 Avskrivning inventarier	-13,400	-13,409	-6,100	220%
SUMMA AVSKRIVNINGAR	-102,000	-101,986	-102,000	100%
RÖRELSERESULTAT EFTER AVSK	64,800	4,982	56,500	9%
FINANSIELLA INTÄKTER/KOSTNADER				
Ränteintäkter				
8310 Ränteintäkter	0	0	0	0%
S:a ränteintäkter	0	0	0	0%
Räntekostnader				
8410 Räntekostnader	-32,200	-27,607	-25,400	109%
S:a räntekostnader	-32,200	-27,607	-25,400	109%
RESULTAT EFTER FIN. INT/KOST	32,600	-22,625	31,100	-73%
RESULTAT FÖRE SKATT	32,600	-22,625	31,100	-73%
Arets skattekostnad				
ARETS RESULTAT	32,600	-22,625	31,100	-73%

Budgetförslaget innehåller en höjning av årsavgifterna på 7 %.

Observera att vi uppdaterar kontoplanen. Vissa kontonummer och namn kan därför ändras.