

Årsredovisning

2018

Brf Herrängen

Org nr 716422-6172

Styrelsen för Brf Herrängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-13.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Berthåga 42:1 bebyggdes 1992 av Siab Bygg AB och är belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 7 st bostadshus innehållande 76 lägenheter, samt 3 byggnader för tvättstuga, undercentral, sophus, förråd, bastuanläggning och motionsrum.

Dessutom finns 94 p-platser varav 80 har uttag för motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 ½ rum och kök

16 st 2 rum och kök

13 st 2 ½ rum och kök

16 st 3 rum och kök

13 st 3 ½ rum och kök

16 st 4 ½ rum och kök

Total bostadsyta: 6 323 m²

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på Skatteverkets takbelopp per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 13 857 512 (13 857 512) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-24 bestått av:

Ordinarie	John Planting Pia Woldemeskel Helén Hillby Kjell Lindeberg Johan Norén	Ordf.
Suppleanter	Margareta Albinsson Bernt Ört Hans Lindgren	
Revisorer		
Ordinarie	Linda Sandler	Folkesson Råd&Revision AB
Suppleant	Eva Andersson Dverstorp	Folkesson Råd&Revision AB
Valberedning	Kjell Lindeberg Janet Arsinian Henrik Tarverdian	Sammankallande

Styrelsen har under året haft 11 (10) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har handhåfts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av P D Miljövårdsservice AB.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som löpande uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2014 (*intervall minst vart tredje år enligt föreningens stadgar.*)

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har påbörjats 2018.(intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 252 016 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 2 613 648 kronor, vilket har belastat resultatet. Kostnaden avser till största delen hissbyten.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 (10) st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 104 medlemmar, avgående 4 och tillkommande 5, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 105 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Genomsnittlig avgift per 2019-01-01 uppgår till 795 kr/kvm.

Årsavgifterna höjdes senast 2008-01-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pansättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pansättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	5 030	5 030	5 030	5 030
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 505	1 132	849	422
Soliditet (%)	20,0	21,8	20,1	18,7
Kassalikviditet (%)	398,7	521,1	403,2	359,1
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	500	800	300	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	3 183	2 683	1 883	1 583
Årsavgift bostäder kronor/kvm balansdagen	795	795	795	795
Lån kronor per kvm yta	7 270	7 363	7 456	7 550

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 300 000	2 683 242	3 061 092	1 131 981
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			1 131 981	-1 131 981
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-1 504 532
Belopp vid årets utgång	6 300 000	3 183 242	3 693 073	-1 504 532

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 693 073
årets förlust	-1 504 532
	2 188 541
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfonden	300 000
i ny räkning överföres	1 888 541
	2 188 541

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 029 551	5 029 545
Övriga rörelseintäkter		12 424	22 817
Summa rörelseintäkter		5 041 975	5 052 362
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-4 711 811	-2 025 571
Övriga externa kostnader	5	-155 168	-167 721
Personalkostnader	6	-207 875	-202 533
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-593 963	-609 746
Summa rörelsekostnader		-5 668 817	-3 005 571
Rörelseresultat		-626 842	2 046 791
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-877 744	-914 888
Summa finansiella poster		-877 690	-914 810
Resultat efter finansiella poster		-1 504 532	1 131 981
Resultat före skatt		-1 504 532	1 131 981
Årets resultat		-1 504 532	1 131 981

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	52 889 724	53 448 727
Inventarier, verktyg och installationer	8	184 060	219 020
Summa materiella anläggningstillgångar		53 073 784	53 667 747
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		53 077 284	53 671 247
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		6 997	0
Övriga fordringar	9	4 873 987	6 336 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	51 419	66 715
Summa kortfristiga fordringar		4 932 403	6 403 075
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		368 974	369 216
Summa kassa och bank		368 974	369 216
Summa omsättningstillgångar		5 301 377	6 772 291
SUMMA TILLGÅNGAR		58 378 661	60 443 538

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 300 000	6 300 000
Yttre reparationsfond		3 183 242	2 683 242
Summa bundet eget kapital		9 483 242	8 983 242
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 693 073	3 061 092
Årets resultat		-1 504 532	1 131 981
Summa fritt eget kapital		2 188 541	4 193 073
Summa eget kapital		11 671 783	13 176 315
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	45 377 158	45 967 562
Summa långfristiga skulder		45 377 158	45 967 562
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	590 404	590 404
Leverantörsskulder		158 373	175 437
Skatteskulder		19 437	18 280
Övriga skulder	13	24 588	23 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	536 918	492 136
Summa kortfristiga skulder		1 329 720	1 299 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 378 661	60 443 538

Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-626 842	2 046 791
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		593 963	609 746
Erhållen ränta		54	78
Erlagd ränta		-888 748	-921 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-921 573	1 735 087
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		8 299	-6 040
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		41 063	-161 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-872 211	1 568 043
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-128 231
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-590 404	-590 404
Årets kassaflöde		-1 462 615	849 408
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 704 040	5 854 631
Likvida medel vid årets slut	15	5 241 425	6 704 040

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Reservering har skett under året med 500 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter garage och p-platser	900	900
Årsavgifter bostäder	5 028 651	5 028 645
Övriga ersättningar och intäkter	12 424	22 816
	5 041 975	5 052 361

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	252 016	121 725
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 613 648	182 485
	2 865 664	304 210

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	284 928	279 084
Obligatorisk ventilationskontroll	19 414	0
Besiktning / Serviceavtal	35 161	44 576
Yttre skötsel / Snöröjning	0	2 777
Fastighetsel	173 715	151 015
Uppvärmning	594 370	593 513
Vatten	245 037	204 334
Sophämtning	120 559	106 210
Fastighetsförsäkring	100 897	97 506
Självrisk/reparation försäkringsskador	28 334	3 549
Kabel-TV / Internet	38 521	36 906
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	205 212	201 892
	1 846 148	1 721 362

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	40 352	46 398
Revisionsarvode	20 125	13 625
Förvaltningsarvode	81 425	78 749
Övriga externa tjänster/kostnader	6 440	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	6 826	28 950
	155 168	167 722

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	169 400	162 000
Kostnadsersättningar	0	3 479
Sociala avgifter	38 475	37 054
	207 875	202 533

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	59 012 181	59 012 181
Ingående anskaffningsvärden mark	4 132 000	4 132 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 144 181	63 144 181
Ingående avskrivningar	-9 695 454	-9 120 668
Årets avskrivningar	-559 003	-574 786
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 254 457	-9 695 454
Utgående redovisat värde	52 889 724	53 448 727
Taxeringsvärden byggnader	56 296 000	48 696 000
Taxeringsvärden mark	21 632 000	21 248 000
	77 928 000	69 944 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	872 659	744 428
Inköp	0	128 231
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	872 659	872 659
Ingående avskrivningar	-653 639	-618 679
Årets avskrivningar	-34 960	-34 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	-688 599	-653 639
Utgående redovisat värde	184 060	219 020

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	1 536	1 536
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	4 872 451	6 334 824
	4 873 987	6 336 360

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalad renhållningsavgift	0	7 015
Förutbetalad vattenavgift	0	17 294
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 419	42 406
	51 419	66 715

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	2,05	2020-01-30	8 371 317	8 511 033
Stadshypotek	1,80	2019-10-30	8 380 135	8 516 031
Stadshypotek	1,25	2020-10-30	8 995 294	9 092 018
Stadshypotek	1,95	2019-03-01	10 119 963	10 227 335
Stadshypotek	2,37	2020-03-01	10 100 853	10 211 549
			45 967 562	46 557 966
Kortfristig del av långfristig skuld			-590 404	-590 404

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 015 542 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	56 900 000	56 900 000
	56 900 000	56 900 000

Not 13 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Källskatter	14 070	13 440
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	10 518	9 964
	24 588	23 404

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	69 902	80 906
Förskottsbetalda hyror och avgifter	351 578	305 286
Upplupna uppvärmningskostnader	80 478	78 059
Upplupna elavgifter	18 960	15 885
Beräknat arvode för revision	16 000	12 000
	536 918	492 136

Not 15 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	131	373
Banktillgodohavanden	368 843	368 843
Avräkning RB Fastighetsägare AB	4 872 451	6 334 824
	5 241 425	6 704 040

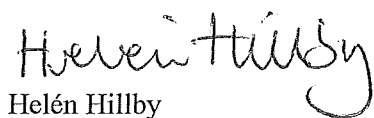
Uppsala 2019-03-19



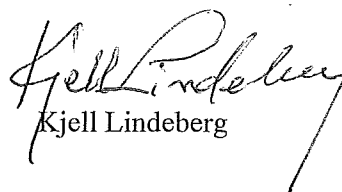
John Planting
Ordförande




Pia Woldemeskel



Helén Hillby



Kjell Lindeberg



Johan Wörén