

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hercules

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-08-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 1999-04-25 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SVARTBÄCKEN 48:8	1986	Uppsala

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

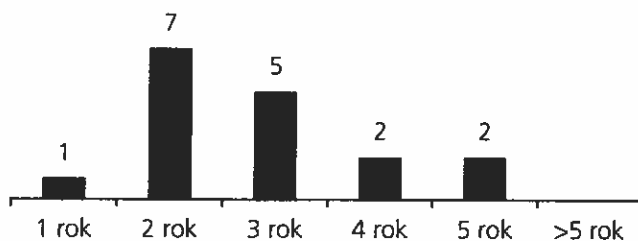
Fastigheterna bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 360 m<sup>2</sup>, varav 1 360 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte av ventiler och termostater på samtliga radiatorer	2013	
Byte av tryckbärande rör i källarna	2011 - 2012	
Kontinuerlig uppgradering av källare och tvättstugor	2011 - 2012	
Byte av tryckbärande stammar och avlopp i badrum	2011 - 2013	
Byte av tryckbärande stammar och avlopp kök	2011 - 2012	
fasadmålning	2010	
slutfört renovering av farstukvistar	2009 - 2010	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll	2014	
farstukvistar och entréer	2018	träpartierna

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning vinter 13-14	PD Förvaltning

### Medlemmar

Medlemslägenheter: 17 st.

Överlåtelse under året: 1 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

### Styrelsen

Petter Nerelius	Ledamot	
Måns Jergil	Ledamot	
Therese Hacksell Fällman	Ledamot	
Carl-Niclas Odenbring	Ledamot	2013-01-01 - 2013-08-05
Kåre Cramfeldt	Suppleant	2013-01-01 - 2013-06-19
Erik Ring	Suppleant	2013-01-01 - 2013-06-19
Karin Isaksson	Suppleant	2013-06-19 -
Lina Gustavsson	Suppleant	2013-06-19 -

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Pär Hansson	Ordinarie Intern
Staffan Klensmeden	Suppleant Intern

### Valberedning

Anna Kroeker

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-19.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2013 slutfördes stamrenoveringen. Tidplanen för stamrenoveringen försköts under pågående arbete. Styrelsen tackar alla medlemmar för tålamodet med stamrenoveringen. I anslutning till stamrenoveringen har en översyn av samtliga radiatorer genomförts. Det ledde till byte av termostater på samtliga radiatorer.

Vi hade fyra gemensamma städdagar, två på våren och två på hösten. Trädgården, grusgångar, utemöbler, staket och gemensamma ytor togs om hand. Under sommaren bidrog alla medlemmar till att gräs och trädgård hölls fin och inbjudande. Under vintermånaderna snöröjde en entreprenör gångar och parkeringsytor. Som vanligt markerades gångar och ytor med reflexpinnar.

På stämman beslutades att justera den ekonomiska planen med konsekvens att medlemmarnas månadsavgifter förändras till en enhetlig avgift per kvadratmeter uppmätt boyta samt att förrådstilldelning justeras. Två av medlemmarna har anmält frågan till bostadsrättsnämnden. I avvaktan på nämndens svar beslutade styrelsen att inte verkställa stämmans beslut den första januari 2014. Tyvärr har nämnden inte under året återkommit med svar, vare sig till styrelsen eller medlem.

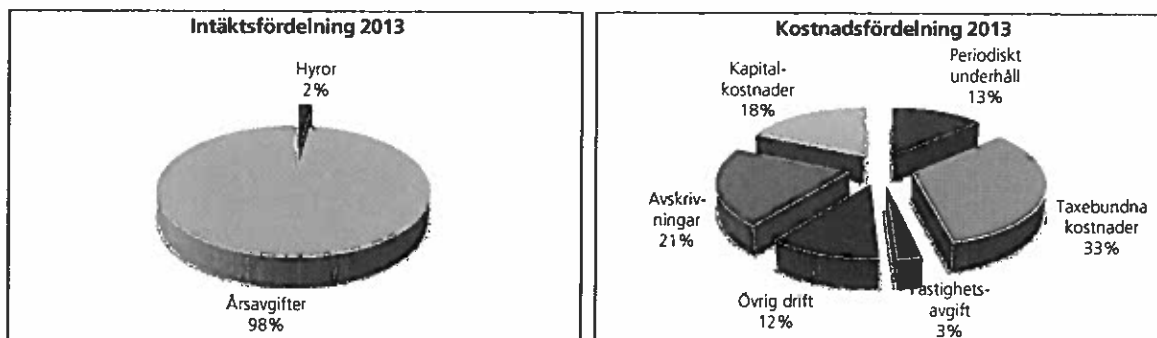
En mycket trevlig kräftskiva hölls på sensommaren och det årliga luciafirandet avnjöts i december.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2014 kommer vi att genomföra den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). Den ska säkerställa att ventilationen i husen är tillfredsställande. Flera av fastigheternas fönster är undermåliga vilket leder till att värmekostnaderna för föreningen är onödigt höga. Fönstren behöver därför underhållas.

#### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 360 m<sup>2</sup> bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	644	644	644	631
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 767	3 427	2 718	2 290
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	20	20	37
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	123	147	127	136
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	33	23	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	106	134	87	44

#### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

**Dispositionsförslag**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	121 906
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	549 492
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 760
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>617 638</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **617 638**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	893 795	895 145
Övriga rörelseintäkter		5 534	41 766
		<b>899 329</b>	<b>936 911</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-20 621	-25 660
Reparationer		0	-12 200
Periodiskt underhåll		-104 901	0
Taxebundna kostnader		-255 686	-293 117
Övriga driftskostnader		-35 209	-29 553
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-20 870	-23 395
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-43 550	-75 312
Personalkostnader		9 997	-28 313
Avskrivningar		-163 149	-158 618
		<b>-633 989</b>	<b>-646 168</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>265 340</b>	<b>290 743</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 169	1 158
Räntekostnader		-144 603	-184 822
		<b>-143 434</b>	<b>-183 664</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>121 906</b>	<b>107 079</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	7 627 457	5 069 736
Pågående byggnation	Not 4	0	1 643 260
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		<u>7 627 457</u>	<u>6 712 996</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 627 457</b>	<b>6 712 996</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		242	4 114
Skattefordringar		9 402	6 877
Övriga fordringar		14 434	12 878
Förutbetalda kostnader	Not 6	15 962	15 618
		<u>40 040</u>	<u>39 487</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
SBC klientmedel i SHB		344 303	710 073
		<u>344 303</u>	<u>710 073</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>384 343</b>	<b>749 560</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 011 800</b>	<b>7 462 556</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		1 250 300	1 250 300
Upplåtelseavgifter		43 000	43 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	835 098	781 338
		<b>2 128 398</b>	<b>2 074 638</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		495 732	442 413
Årets resultat		121 906	107 079
		<b>617 638</b>	<b>549 492</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 746 036</b>	<b>2 624 130</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	5 085 260	4 629 555
		<b>5 085 260</b>	<b>4 629 555</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	37 936	31 577
Leverantörsskulder		29 446	61 699
Övriga kortfristiga skulder		4 766	2
Upplupna kostnader	Not 10	45 777	67 821
Förutbetalda avgifter och hyror		62 579	47 772
		<b>180 504</b>	<b>208 871</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>8 011 800</b>	<b>7 462 556</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	5 151 700	4 690 700
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1 %	1 %
Fastighetsförbättringar	5 %	5 %
Värmeanläggning	10 %	10 %
Inventarier	20 %	20 %
Stambyte	2 %	0

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

<b>Not 1</b>	2013	2012
<b>ÅRSAVGIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	875 795	875 795
Hyresintäkter	18 000	19 350
	<b>893 795</b>	<b>895 145</b>
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Snöröjning/sandning	11 000	15 375
Gemensamma utrymmen	0	842
Gård	5 689	8 664
Förbrukningsmateriel	3 932	779
	<b>20 621</b>	<b>25 660</b>
<b>Reparationer</b>		
Brf Lägenheter	0	1 681
Tvättstuga	0	1 370
Tak	0	7 375
Mark/gård/utemiljö	0	1 774
	<b>0</b>	<b>12 200</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
VVS	104 901	0
	<b>104 901</b>	<b>0</b>



<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	28 853	27 933
Värme	167 453	202 926
Vatten	41 494	45 334
Sophämtning/renhållning	17 886	16 924
	<b>255 686</b>	<b>293 117</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	29 843	24 188
Kabel-TV	5 366	5 365
	<b>35 209</b>	<b>29 553</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>20 870</b>	<b>23 395</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	575	288
Inkassering avgift/hyra	2 400	0
Föreningskostnader	264	2 001
Förvaltningsarvode	34 824	34 137
Förvaltningsarvoden övriga	0	14 075
Administration	1 607	8 431
Konsultarvode	0	12 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 880	3 880
	<b>43 550</b>	<b>75 312</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	-7 251	21 250
Sociala kostnader	-2 746	7 063
	<b>-9 997</b>	<b>28 313</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	35 267	35 267
Förbättringar	127 882	123 351
	<b>163 149</b>	<b>158 618</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>633 989</b>	<b>646 168</b>

<b>Not 3</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	6 920 994	6 920 994
Nyanskaffningar	2 720 870	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 641 864</b>	<b>6 920 994</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 851 258	-1 692 640
Årets avskrivningar enligt plan	-163 149	-158 618
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 014 407</b>	<b>-1 851 258</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 627 457</b>	<b>5 069 736</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	877 270	877 270
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	9 400 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark	5 430 000	4 339 000
	<b>14 830 000</b>	<b>13 339 000</b>
<b>Taxeringsvärdets uppdelning</b>		
Bostäder	14 800 000	13 320 000
Lokaler	30 000	19 000
	<b>14 830 000</b>	<b>13 339 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad	0	1 643 260
	<b>0</b>	<b>1 643 260</b>
<b>Not 5</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	20 192	20 192
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 192</b>	<b>20 192</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-20 192	-20 192
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-20 192</b>	<b>-20 192</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	7 061	6 692
Kabel-TV	4 023	4 024
Vatten	3 601	3 625
Sophämtning	1 277	1 277
	<b>15 962</b>	<b>15 618</b>

**Not 7**

**EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 250 300	0	0	1 250 300
Upplåtelseavgifter	43 000	0	0	43 000
Fond för yttre underhåll	835 098	53 760	0	781 338
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 128 398</b>	<b>53 760</b>	<b>0</b>	<b>2 074 638</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	495 732	-53 760	107 079	442 413
Årets resultat	121 906	121 906	-107 079	107 079
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>617 638</b>	<b>68 146</b>	<b>0</b>	<b>549 492</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 746 036</b>	<b>121 906</b>	<b>0</b>	<b>2 624 130</b>

**Not 8**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Vid årets början	781 338	755 703
Reservering enligt stadgar	53 760	53 760
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-28 125
<b>Vid årets slut</b>	<b>835 098</b>	<b>781 338</b>

**Not 9**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

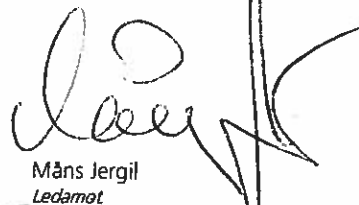
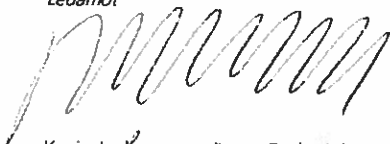
	<b>Räntesats 2013-12-31</b>	<b>Belopp 2013-12-31</b>	<b>Belopp 2012-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Stadshypotek Uppsala	2,380 %	560 633	566 353	2014-03-04
Stadshypotek Uppsala	2,120 %	1 296 062	1 296 062	2014-03-27
Stadshypotek Uppsala	2,380 %	1 203 376	1 215 592	2014-03-04
Stadshypotek Uppsala	2,380 %	585 000	592 500	2014-03-04
Stadshypotek Uppsala	2,270 %	978 125	990 625	2014-03-13
Stadshypotek Uppsala	2,400 %	500 000	0	2014-02-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 123 196</b>	<b>4 661 132</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-37 936</b>	<b>-31 577</b>	
		<b>5 085 260</b>	<b>4 629 555</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 933 516 kr.

<b>Not 10 UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
El	2 382	2 319
Värme	20 808	32 069
Arvoden	12 749	20 000
Sociala avgifter	3 456	6 200
Ränta	6 382	7 233
Snöröjning	0	0
	<hr/> <b>45 777</b>	<hr/> <b>67 821</b>

UPPSALA den 15 / 6 2014

Therese Hacksell Fällman  
*Ledamot*



Måns Jergil  
*Ledamot*



Karin Isaksson ersätter Carl-Niclas Odenbring  
*Suppleant* *Ledamot*



Petter Nerelius  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 6 2014



Pär Hansson  
*Intern revisor*