

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hercules

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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

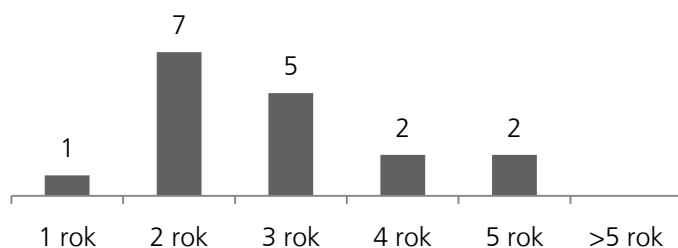
Fastigheterna bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 376 kvadratmeter, varav 1 360 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 16 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av tryckbärande stammar och avlopp i badrum	2011 - 2013	Fullständig stamrenovering påbörjad. Färdigt under 2013
Byte av tryckbärande rör i källarna	2011 - 2012	
Kontinuerlig uppgradering av källare och tvättstugor	2011 - 2012	
Byte av tryckbärande stammar och avlopp kök	2011 - 2012	
fasadmålning	2010	
slutfört renovering av farstukvistar	2009 - 2010	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning vinter 12-13	PD Förvaltning

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Erik Petter Sverud Nerelius	Ledamot
Måns Kristoffer Jergil	Ledamot
Ulla Therese Hacksell	Ledamot
Carl-Niclas Odenbring	Ledamot
Kåre Göran Åke Cramfelt	Suppleant
Nils Viktor Erik Ring	Suppleant
Pär Göran Hansson	Revisor
Mats Staffan Klensmeden	Revisorsuppleant

Revisorer

Pär Hansson	Ordinarie Intern
Staffan Klensmeden	Suppleant Intern

Valberedning

Anna Kroeker	Sammanställande
--------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2012-03-04. Extra stämma med anledning av stamrenoveringsbeslut..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under våren 2012 påbörjades stamreovering av badrum i hela A-huset som inte renoverats under pilotprojektet.

Fyra gemensamma städdagar genomfördes, två på våren och två på hösten. I huvudsak så anlades mer gräsmatta över tidigare grusgångar runt sandlådan på gården utöver allt normalt trädgårdsunderhåll såsom omskötsel av häck, kompost, staket, gräsmattor, rabatter, grusgångar, hängrännor, stuprör etc. Utemöblerna fixades även och iordningställdes.

Vi ordnade ett skötselschema för trädgården (vattning, gräsklippning mm) under semesterperioden för att det inte skulle falla mellan stolarna och torka ihop, eller växa för vilt.

Kubben gjorde återigen storverk med kontinuerlig skötsel av gemensamma utrymmen och prylar.

En gemensam kräftskiva hölls på höstkanten och i december hade vi ett gemensamt luciafirande vid den tända granen.

En extern leverantör kontrakterades att ta hand om snöröjning under vintern 2012-2013. För att underlätta för dem och för att minimera skador på gräsmatta etc sattes röda reflexpinnar upp längs ytorna som skall plogas och sandas.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Föreningens styrelse beslutade att vi under 2013 skall byta ut alla termostater i föreningens element. Termostaterna tillhör formellt respektive boende i varje bostadsrätt, men beslutet baseras på att det kommer föreningen till stor gagn att vi får generellt fungerande termostater ur ett uppvärmningskostnadsperspektiv. Aktiviteten är planerad till våren 2013, med injustering under hösten 2013.

Föreningen kommer att slutföra den omfattande stamreoveringen under 2013.

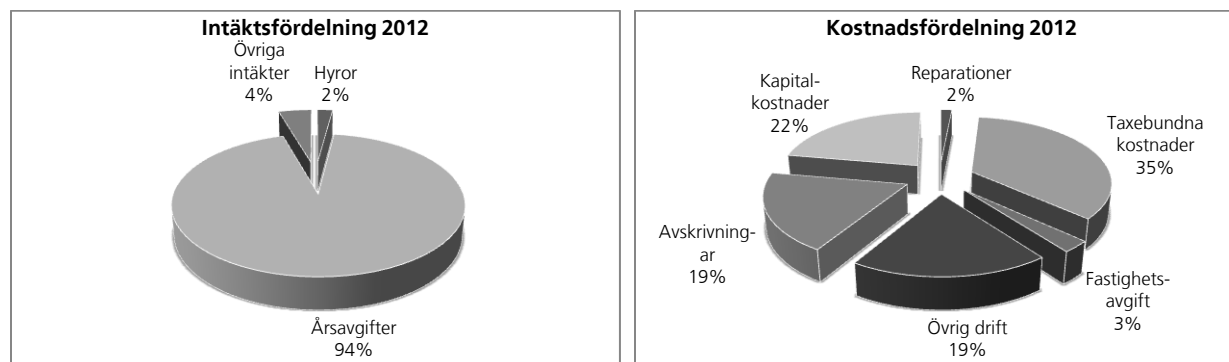
Övrig information

Vi har haft fler än det normala antalet styrelsemöten under 2012, mycket på grund av komplikationer som uppstått under upphandling och begynnande genomförande av stamreoveringen i A-huset. Ett vanligt år har vi runt tio möten. Totalt blev det 14 styrelsemöten för 2012.

Föreningens ekonomi

Styrelsen kommer till årsmöte 2013 att ta fram en plan för att ändra avgiften för varje lägenhet så att de bättre speglar faktiska kvadratmeterandelar av hela föreningen. Det finns även andra aspekter som kommer att tas hänsyn till utöver kvadratmetrar.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 360 kvm bostäder och 16 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	644	644	631	631
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 427	2 718	2 290	2 304
Elkostnad/kvm totalyta	20	20	37	16
Värmekostnad/kvm totalyta	147	127	136	122
Vattenkostnad/kvm totalyta	33	23	23	29
Kapitalkostnader/kvm totalyta	134	87	44	101

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 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	107 079
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	496 173
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 760
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	549 492

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **549 492**

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	895 145	893 796
Övriga rörelseintäkter		41 766	5 330
		936 911	899 126
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-25 660	-8 484
Reparationer		-12 200	-53 081
Periodiskt underhåll		0	-28 125
Taxebundna kostnader		-293 117	-251 493
Övriga driftskostnader		-29 553	-30 607
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-23 395	-22 324
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-75 312	-76 560
Personalkostnader		-28 313	-29 697
Avskrivningar		-158 618	-160 596
		-646 168	-660 967
RÖRELSERESULTAT		290 743	238 159
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 158	732
Räntekostnader		-184 822	-119 302
		-183 664	-118 570
ÅRETS RESULTAT		107 079	119 589

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	5 069 736	5 228 354
Pågående byggnation	Not 4	1 643 260	894 500
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		6 712 996	6 122 854
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 712 996	6 122 854
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		4 114	50
Skattefordringar		6 877	7 948
Övriga fordringar		12 878	22 691
Förutbetalda kostnader	Not 6	15 618	11 144
		39 487	41 833
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		710 073	478 999
		710 073	478 999
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		749 560	520 832
SUMMA TILLGÅNGAR		7 462 556	6 643 687

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 250 300	1 250 300
Upplåtelseavgifter		43 000	43 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	781 338	755 703
		2 074 638	2 049 003
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		442 413	348 459
Årets resultat		107 079	119 589
		549 492	468 048
SUMMA EGET KAPITAL		2 624 130	2 517 051
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	4 629 555	3 677 625
		4 629 555	3 677 625
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	31 577	18 640
Leverantörsskulder		61 699	302 786
Övriga kortfristiga skulder		2	9 901
Upplupna kostnader	Not 10	67 821	62 033
Förutbetalda avgifter och hyror		47 772	55 651
		208 871	449 011
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		7 462 556	6 643 687
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	4 690 700	3 703 700
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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).

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.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Fastighetsförbättringar	5%	5%
Värmeanläggning	10%	10%
Inventarier	20%	20%

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	875 795	875 796
Hysesintäkter	19 350	18 000
	895 145	893 796

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	15 375	2 984
Gemensamma utrymmen	842	0
Gård	8 664	5 500
Förbrukningsmateriel	779	0
	25 660	8 484

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	951
Brf Lägenheter	1 681	0
Tvättstuga	1 370	2 250
VVS	0	9 647
Ventilation	0	1 195
Tak	7 375	0
Fasad	0	35 750
Mark/gård/utemiljö	1 774	3 288
	12 200	53 081

Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	0	28 125
	0	28 125

Taxebundna kostnader		
El	27 933	27 623
Värme	202 926	175 201
Vatten	45 334	31 090
Sophämtning/renhållning	16 924	17 579
	293 117	251 493

Övriga driftskostnader

Försäkring	24 188	24 900
Kabel-TV	5 365	5 707
	29 553	30 607

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

23 395 **22 324**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	288	0
Föreningskostnader	2 001	1 719
Förvaltningsarvode	34 137	32 688
Förvaltningsarvoden övriga	14 075	37 106
Administration	8 431	1 167
Konsultarvode	12 500	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 880	3 880
	75 312	76 560

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	21 250	23 596
Sociala kostnader	7 063	6 101
	28 313	29 697

Avskrivningar

Byggnad	35 267	35 267
Förbättringar	123 351	123 351
Inventarier	0	1 977
	158 618	160 596

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

646 168 **660 967**

Not 3

2012-12-31 **2011-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	6 920 994	6 920 994
Utgående anskaffningsvärde	6 920 994	6 920 994

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 692 640	-1 534 021
Årets avskrivningar enligt plan	-158 618	-158 618
Utgående avskrivning enligt plan	-1 851 258	-1 692 640

Planenligt restvärde vid årets slut

5 069 736 **5 228 354**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 877 270 877 270

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark	4 339 000	4 339 000
	13 339 000	13 339 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	13 320 000	13 320 000
Lokaler	19 000	19 000
	13 339 000	13 339 000

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	1 643 260	894 500
	1 643 260	894 500

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	20 192	20 192
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	20 192	20 192

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-20 192	-18 215
Årets avskrivningar enligt plan	0	-1 977
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 192	-20 192

Redovisat restvärde vid årets slut

	0	0
--	----------	----------

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Tele/Kabel-Tv	4 024	4 024
Försäkring	6 692	2 436
Vatten	3 625	3 410
Sophämtning	1 277	1 273
	15 618	11 143

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 250 300	0	0	1 250 300
Upplåtelseavgifter	43 000	0	0	43 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	781 338	53 760	-28 125	755 703
Summa bundet eget kapital	2 074 638	53 760	-28 125	2 049 003
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	442 413	-53 760	147 714	348 459
Årets resultat	107 079	107 079	-119 589	119 589
Summa fritt eget kapital	549 492	53 319	28 125	468 048
Summa eget kapital	2 624 130	107 079	0	2 517 051

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	755 703	701 943
Reservering enligt stadgar	53 760	53 760
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-28 125	0
Vid årets slut	781 338	755 703

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek Uppsala	2,890 %	566 353	572 073	Rörligt lån
Stadshypotek Uppsala	2,700 %	1 296 062	1 296 062	Rörligt lån
Stadshypotek Uppsala	2,890 %	1 215 592	1 228 130	Rörligt lån
Stadshypotek Uppsala	2,890 %	592 500	600 000	Rörligt lån
Stadshypotek Uppsala	2,790 %	990 625	0	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		4 661 132	3 696 265	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-31 577	-18 640	
		4 629 555	3 677 625	

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	2 319	2 648
Värme	32 069	26 323
Arvoden	20 000	17 748
Sociala avgifter	6 200	4 635
Ränta	7 233	9 054
Snöröjning	0	1 625
	67 821	62 033

UPPSALA den 19 / 6 2013



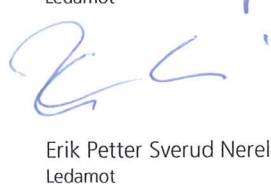
Ulla Therese Hacksell
Ledamot



Måns Kristoffer Jergil
Ledamot



Carl-Niclas Odenbring
Ledamot



Erik Petter Sverud Nerelius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 6 2013



Pär Hansson
Intern revisor