

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hercules

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2018-06-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anders Gunnar Kraft	Ledamot
Lars Micael Norén	Ledamot
Erik Petter Sverud Nerelius	Ledamot
Simon Erik Widberg	Ledamot

Anna Maria Göransdotter Kroeker	Suppleant
Ylva Magdalena Kuzmicki	Suppleant
Pär Göran Hansson	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pär Hansson	Ordinarie Intern
Martin Larsson	Suppleant Intern

Valberedning

Anne Chaaban
Lina Gustavsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SVARTBÄCKEN 48:8	1986	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

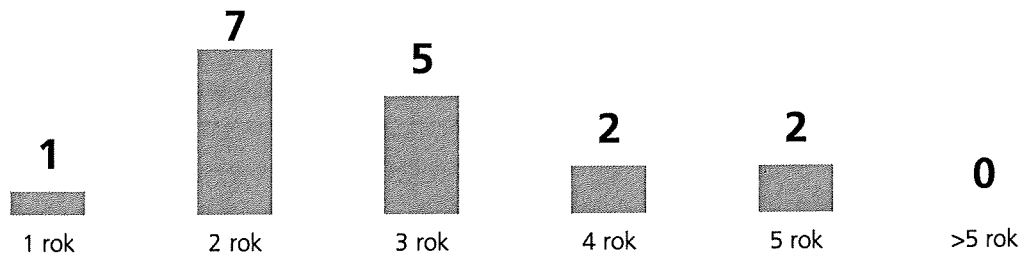
Fastigheten bebyggdes 1920 - 1921 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 360 m², varav 1 360 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

källarlokal hus A
Källarlokal hus B

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte Tvättmaskin B-huset	2018	
Målning av källarfönster	2018	
Byte torktumlare A-huset	2018	
Målning av sophus	2018	
Målning ytterdörrar	2018	
Farstukvistar och entreer	2017	träpartierna
Renovering farstutak lgh 1201 A-hus	2017	
Fasadrenovering (hussvamp) B-hus norr	2016 - 2017	
Fasadmålning A-Hus syd	2016	
Renovering av tak B-huset	2016 - 2017	
Byte av tvättmaskiner i A-huset	2015	
Obligatorisk ventilationskontroll	2014	
Byte av ventiler och termostater på samtliga radiatorer	2013	
Byte av tryckbärande stammar och avlopp i badrum	2011 - 2013	
Byte av tryckbärande stammar och avlopp kök	2011 - 2012	
Kontinuerlig uppgradering av källare och tvättstugor	2011 - 2012	
Byte av tryckbärande rör i källarna	2011 - 2012	
fasadmålning	2010	
slutfört renovering av farstukvistar	2009 - 2010	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av delar i värmelanläggningen	2019	Värmeväxlare ska enl underhållsplan bytas med efter besiktning bedöms detta inte vara nödvändigt. Däremot behöver några pumpar etc av mindre kostnad bytas.
Ytskikt tvättstugor	2019	Målning väggar och golv. Byte tvättbänk etc
Ytskikt Trapphus	2019	Målning och ev golvmattor

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning vinter 18-19	PD Förvaltning

Övrig information

Brf Hercules är en relativt liten förening med gamla fina trähus och en stor underbar trädgård. Vi sköter mycket av underhåll av husen och trädgården gemensamt för att hålla kostnaderna nere och för att öka sammanhållningen och ansvarskänslan för vår gemensamma egendom.

Detta tillsammans med vårt "gemensamma" vardagsrum (trädgården) bidrar till att vi har en väldigt bra sammanhållning.

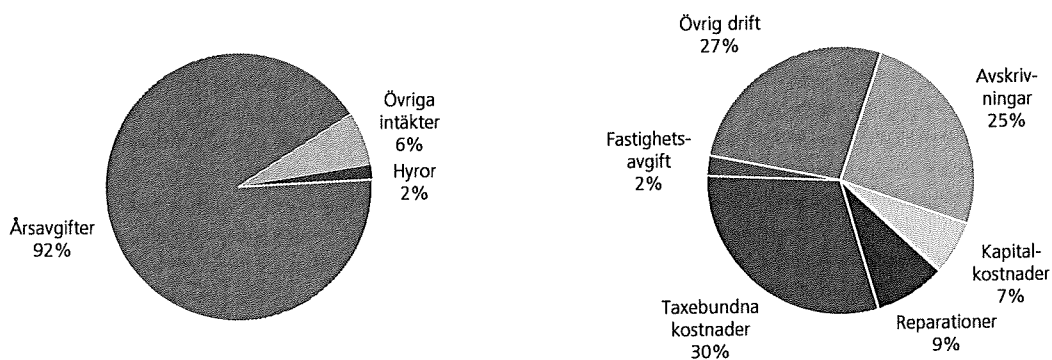
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	588 732	725 736
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	954 312	951 467
Finansiella intäkter	93	27
Minskning kortfristiga fordringar	0	767
Ökning av långfristiga skulder	0	1 199 564
	954 405	2 151 825
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	633 816	1 905 950
Finansiella kostnader	61 193	61 252
Ökning av kortfristiga fordringar	4 700	0
Minskning av långfristiga skulder	62 936	0
Minskning av kortfristiga skulder	22 995	321 628
	785 640	2 288 830
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	757 497	588 732
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	168 765	-137 005

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Åter har vi haft 4 arbetsdagar för medlemmarna. De har varit välbesökta och mycket arbete har uträttats - förutom trädgårdsarbete har även färg skrapats, skräp fraktats till återvinningen, trädgårdsmöbler ut och in, löv räfsats m.m. Trivselgruppen ordnade som vanligt förtäring under arbetsdagarna.

Fönsterreoveringen fortsätter och snart har samtliga medlemmar åtgärdat sina fönster. Slutbesiktning kan troligen ske 2019. Samtliga källarfönster är målade och i gott skick med nya glas där så varit behov.

Sättningar i husen har diskuterats av styrelsen under våren. Olika förslag har bearbetats och mätning av sättningen sker nu och kommer att pågå under flera år. Mät-dubbar har monterats och besiktning kontrakterad med Geostatik som ansvarig.

Gårdarna har fortsatt skötts, inklusive gräsklippning, av oss boende. En liten ny parkeringsplats för cyklarna vid 13B ordnades under våren i samband med att en markplaneringsfirma fanns på plats i grannhuset. Styrelsen har beslutat att engagera extern hjälp för att planera trädgårds-utformningen vilket kommer att ske våren 2019.

Norrfasaden på A-huset har målats under året. Föreningens medlemmar ansvarade för arbetet och därmed reducerat kostnaden. Övriga fasader har skrapats och fasadmålats där så varit behövt. Ett kontinuerligt underhåll av fasaderna förlänger livslängden på målningen

Miljöstationerna (soprummen) har målats under sommaren.

Staketet har fortsatt underhållits - röda staket skrapades och målades under våren, vita staketet har fräschats upp med ett plintbyte och nya spjälor där så varit behövt. Kompletteringsmålning av vita staketet runt hela fastigheten. Syrenhäcken har tuktats under året och möjliggjorde målningen av kortsidan på 13A med hjälp av skylift.

Samtliga trappor vid farstu/entré i båda husen har åter oljats in under sommaren.

Sedvanlig kräftfest och julgranständning har ägt rum i trädgården. Väl arrangerade av festkommittén och med bra uppslutning.

Föreningens hemsida har löpande informerat om händelser. Någon större frekvens av utnyttjande har inte skett under året förutom då en lägenhet var ute till försäljning, då hemsidan hade 50 unika besökare under en månad.

Stadgarna har reviderats i linje med föreningslagen och är nu formellt lagliga. Arbetet utfördes i egen regi. Extra stämma och ordinarie föreningsstämma konfirmerade revideringen.

Samtliga arbetsgrupper har bidragit till att vi kan hålla kostnaderna nere för underhåll och drift av föreningens fastigheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	644	644	644	644
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 519	4 565	3 683	3 711
Elkostnad/m ² totalyta	26	26	23	20
Värmekostnad/m ² totalyta	135	132	139	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	30	29	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	45	56	58
Soliditet (%)	15	14	30	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	23	-1 253	-643	121
Nettoomsättning (tkr)	954	951	952	894

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 360 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl 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	53 761	53 760	-365 150	365 151
S:a bundet eget kapital	1 347 061	53 760	-365 150	1 658 451
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-262 931	-53 760	-887 410	678 239
Årets resultat	22 544	22 544	1 252 560	-1 252 560
S:a ansamlad förlust	-240 386	-31 216	365 150	-574 321
S:a eget kapital	1 106 674	22 544	0	1 084 130

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	22 544
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-209 171
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 760
summa balanserat resultat	-240 387

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-240 387**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	953 592	951 227
Övriga rörelseintäkter	Not 3	720	240
Summa rörelseintäkter		954 312	951 467
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-477 882	-1 726 453
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 453	-132 522
Personalkostnader	Not 6	-38 481	-46 976
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-236 852	-236 852
Summa rörelsekostnader		-870 668	-2 142 802
RÖRELSERESULTAT		83 644	-1 191 335
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 193	-61 252
Summa finansiella poster		-61 100	-61 225
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		22 544	-1 252 560
ÅRETS RESULTAT		22 544	-1 252 560

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 612 104	6 833 108
Inventarier	Not 9	18 489	34 337
Summa materiella anläggningstillgångar		6 630 594	6 867 446
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 630 594	6 867 446
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 101	27
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	778 145	609 754
Summa kortfristiga fordringar		783 246	609 781
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		783 246	609 781
SUMMA TILLGÅNGAR		7 413 840	7 477 226

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 293 300	1 293 300
Fond för yttre underhåll	Not 11	53 761	365 151
Summa bundet eget kapital		1 347 061	1 658 451
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-262 931	678 239
Årets resultat		22 544	-1 252 560
Summa fritt eget kapital		-240 386	-574 321
SUMMA EGET KAPITAL		1 106 674	1 084 130
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 187 500	1 212 500
Summa långfristiga skulder		1 187 500	1 212 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 958 516	4 996 452
Leverantörsskulder		70 171	84 846
Övriga skulder		6 954	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	84 024	99 298
Summa kortfristiga skulder		5 119 665	5 180 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 413 840	7 477 226

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år
Stambyte	50 år	50 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	875 795	875 795
Hyror parkering	16 803	14 438
Bredbandsintäkter	60 996	60 996
Öresutjämning	-2	-2
	953 592	951 227

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	720	240
	720	240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 375	0
	Snöröjning/sandning	30 950	18 844
	Gemensamma utrymmen	1 150	2 087
	Sophantering	0	6 142
	Gård	1 145	4 276
	Förbrukningsmateriel	15 725	675
	Brandskydd	1 800	0
	Fordon	537	3 055
		55 682	35 079
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	47 152	2 250
	Tvättstuga	9 167	0
	VVS	2 944	0
	Elinstallationer	20 446	29 591
		79 709	31 841
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 286 255
	Tvättstuga	0	45 256
		0	1 331 511
	Taxebundna kostnader		
	El	35 716	34 952
	Värme	183 047	179 986
	Vatten	35 586	41 367
	Sophämtning/renhållning	26 975	14 161
		281 324	270 466
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 098	34 861
		38 098	34 861
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 069	22 695
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	477 882	1 726 453
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	60 996	61 104
	Föreningskostnader	388	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 303	3 747
	Förvaltningsarvode	40 610	39 134
	Administration	1 621	24 457
	Konsultarvode	5 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 160	4 080
		117 453	132 522
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	16 000	13 746
	Löner	15 000	26 250
	Sociala kostnader	7 481	6 980
		38 481	46 976

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	35 267	35 267
	Förbättringar	185 737	185 737
	Inventarier	15 848	15 848
		236 852	236 852
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 721 549	9 721 549
	Utgående anskaffningsvärde	9 721 549	9 721 549
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 888 441	-2 667 436
	Årets avskrivningar enligt plan	-221 004	-221 004
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 109 445	-2 888 441
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 612 104	6 833 108
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	877 270	877 270
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 800 000	9 800 000
	Taxeringsvärde mark	6 834 000	6 834 000
		16 634 000	16 634 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	16 600 000	16 600 000
	Lokaler	34 000	34 000
		16 634 000	16 634 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 432	99 432
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	99 432	99 432
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-65 095	-49 247
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 848	-15 848
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-80 943	-65 095
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 489	34 337
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	13 445	13 445
	Skattefordran	7 203	7 577
	Klientmedel hos SBC	757 497	588 732
		778 145	609 754

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	365 151	996 378
	Reservering enligt stadgar	53 760	53 760
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-365 150	-684 987
	Vid årets slut	53 761	365 151

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,850 %	1 296 062	1 296 062	2019-04-03
	Handelsbanken	0,850 %	500 000	500 000	2019-03-07
	Handelsbanken	0,850 %	915 625	928 125	2019-03-07
	Handelsbanken	0,850 %	1 142 296	1 154 512	2019-03-19
	Handelsbanken	0,850 %	547 500	555 000	2019-03-07
	Handelsbanken	0,850 %	532 033	537 753	2019-03-05
	Handelsbanken	1,470 %	1 212 500	1 237 500	2022-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		6 146 016	6 208 952	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 958 516	-4 996 452	
			1 187 500	1 212 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 831 336 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 250 700	6 250 700

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Löner	0	500
	Arvoden	15 500	11 248
	Sociala avgifter	5 027	2 359
	Ränta	8 437	7 515
	Avgifter och hyror	54 560	48 085
	Elinstallation	0	29 591
	Interntrevisor	500	0
		84 024	99 298

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har haft besök av en energiexpert från kommunens energirådgivning. Vi kunde konstatera att husen är relativt energieffektiva i förhållande till sin ålder. Inga uppenbara åtgärder rekommenderades.

En representant från Vattenfall har varit och inspekterat föreningens värmeväxlare etc. Inspektionen visar att de fungerar bra och är effektiva. Dock hittades några andra saker som åtgärdas snarast under våren till en mindre kostnad.

Styrelsen har påbörjat planering och arbete med att ta fram förslag på en uppfräschning av gården. En extern konsult (Anna Kroekers syster Sigrid) har anlåtats som rådgivare. Förslaget kommer att presenteras för medlemmarna för diskussion under våren.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 15 / 9 2019



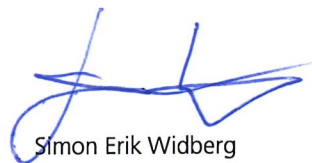
Anders Gunnar Kraft
Ledamot



Lars Micael Norén
Ledamot



Erik Petter Sverud Nerelius
Ledamot



Simon Erik Widberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2019



Pär Hansson
Intern revisor

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Hercules

Revisionen avser perioden 2018-01-01 – 2018-12-31. Vid genomgång av föreningens verifikationer och kontoutdrag avseende föreningens bankkonton har dessa funnits förda på ett tillfredställande sätt. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året.

Jag yrkar på full ansvarsfrihet för styrelsen för den tid revisionen avser.

Uppsala den 19 maj 2019



Pär Hansson