

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hercules

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2019.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Lina Margaretha Gustafsson	Ledamot
Ulla Therese Hacksell Fällman	Ledamot
Ruth Karin Isaksson	Ledamot
Erik Petter Sverud Nerelius	Ledamot

Anders Gunnar Kraft Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulla Therese Hacksell Fällman, Anders Gunnar Kraft och Erik Petter Sverud Nerelius.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pär Hansson	Ordinarie Intern
Anna Franzén	Suppleant Intern

Valberedning

Anne Chaaban
Måns Jergil

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2014-10-04. Extra stämma med anledning av indragning av bredbandsfiber.

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 för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.

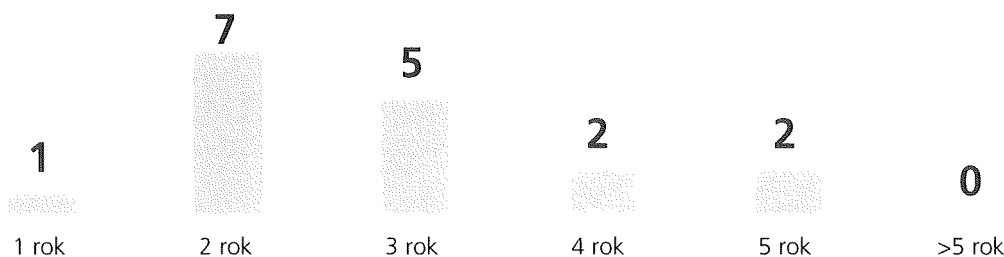
Fastighetens värdeår är 1930.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

källarlokal

Källarlokal

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2019.

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	genomfördes november 2014
byte av tvättmaskiner i A-huset	2015	
farstukvistar och entréer	2018	träpartierna

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

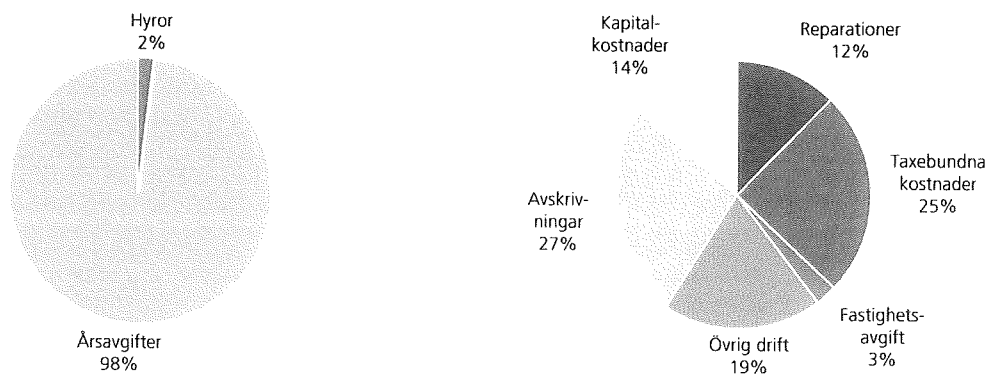
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning vinter 13-14	PD Förvaltning

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	344 303	710 073
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	898 734	899 329
Finansiella intäkter	731	1 169
Minskning korta fordringar	12 765	0
Ökning av föreningens lån	0	462 064
Ökning av korta skulder	27 964	0
	940 194	1 362 562
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	465 260	470 840
Finansiella kostnader	108 335	144 603
Investeringar i fastigheten	0	1 077 610
Ökning av korta fordringar	0	553
Minskning av föreningens lån	37 936	0
Minskning av korta skulder	0	34 726
	611 531	1 728 332
KASSA VID ÅRETS SLUT	672 967	344 303
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	328 663	-365 770

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Föreningen har genomfört byte av termostater på alla element.

Två städdagar på våren och två på hösten genomfördes med sedvanlig korvgrillning. Vid ett tillfälle beställdes en container för att kunna slänga skräp.

Det upptäcktes en takläcka i B-huset. Forkarby snickerier har varit och inspekterat men inte hittat läckan. Åtgärder ingår i garantin och Länsförsäkringar är kontaktade.

Tvättstugornas maskinpark är uppdaterad (två nya tvättmaskiner och en reparation)

OVK genomfördes i november utan större anmärkningar.

Alvarlig olycka i en källare där ett barn fick en dörr över sig. Barnet klarade sig som tur är men ärendet utreds fortfarande av Länsförsäkringar.

Vi välkomnade två nya medlemmar i föreningen.

Styrelsen mottog yttrande från bostadsrättsnämnden om föregående stämmas beslut om förändring av andelstalen. Ärendet hanteras vidare av styrelsen.

Händelser efter året

Stämman 2014 beslutade att fönsterrenovering sker på medlemmarnas bekostnad (i enlighet med stadgarna).

Elarbeten utfördes vid elplintar, utebelysning och i källarna första kvartalet 2015.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 28 st

Förändring från föregående år: -1 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	644	644	644	644
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 739	3 767	3 427	2 718
Elkostnad/m ² totalyta	17	21	20	20
Värmekostnad/m ² totalyta	88	123	147	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	31	33	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	106	134	87
Soliditet (%)	35	34	35	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	113	122	107	120
Nettoomsättning (tkr)	897	898	899	898

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 360 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	112 856
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	617 639
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 760
summa balanserat resultat	676 735

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	676 735
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	892 895	893 795
Övriga rörelseintäkter	Not 2	5 839	5 534
		898 734	899 329
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-124 988	-125 522
Driftkostnader	Not 4	-263 000	-311 765
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 466	-43 550
Personalkostnader	Not 6	-16 806	9 997
Avskrivningar	Not 7	-213 014	-163 149
		-678 274	-633 989
RÖRELSERESULTAT		220 460	265 340
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		731	1 169
Räntekostnader		-108 335	-144 603
		-107 604	-143 434
ÅRETS RESULTAT		112 856	121 906

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	7 414 444	7 627 457
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
		7 414 444	7 627 457
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 414 444	7 627 457
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		120	242
SBC Klientmedel i SHB		672 967	0
Övriga fordringar		27 155	23 836
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	0	15 962
		700 242	40 040
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		0	344 303
		0	344 303
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		700 242	384 343
SUMMA TILLGÅNGAR		8 114 685	8 011 800

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		1 293 300	1 293 300
Fond för yttre underhåll	Not 12	888 858	835 098
		2 182 158	2 128 398
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		563 878	495 732
Årets resultat		112 856	121 906
		676 735	617 638
SUMMA EGET KAPITAL		2 858 892	2 746 036
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 047 324	5 085 260
		5 047 324	5 085 260
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	37 936	37 936
Leverantörsskulder		93 482	29 446
Övriga kortfristiga skulder		0	4 766
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	77 051	108 356
		208 469	180 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 114 685	8 011 800
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	5 151 700	5 151 700
Varav i eget förvar		0	0
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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år
Stambyte	50 år	50 år

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	875 795	875 795
	Hyror parkering	17 100	18 000
		892 895	893 795

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	4 080	4 080
	Öresutjämning	19	1
	Övriga intäkter	1 740	1 453
		5 839	5 534

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	13 063	11 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	11 250	0
	Gård	2 085	5 689
	Förbrukningsmateriel	1 918	3 932
		28 316	20 621
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	1 096	0
	Tvättstuga	17 694	0
	VVS	2 333	0
	Elinstallationer	47 035	0
	Huskropp utvändigt	28 514	0
		96 672	0
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	104 901
		0	104 901
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	124 988	125 522

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	23 430	28 853
	Värme	119 743	167 453
	Vatten	27 201	41 494
	Sophämtning/renhållning	21 046	17 886
	Grovsopor	3 372	0
		194 792	255 686
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 697	29 843
	Kabel-TV	9 522	5 366
		47 219	35 209
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 989	20 870
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	263 000	311 765

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	575	575
	Inkassering avgift/hyra	1 200	2 400
	Föreningskostnader	450	264
	Fritids och Trivselkostnader	1 096	0
	Förvaltningsarvode	35 668	34 824
	Förvaltningsarvoden övriga	2 088	0
	Administration	1 344	1 607
	Korttidsinventarier	9 885	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 160	3 880
		60 466	43 550

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	12 747	-7 251
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	54	0
	Sociala kostnader	4 005	-2 746
		16 806	-9 997

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	35 267	35 267
	Förbättringar	177 747	127 882
		213 014	163 149

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 641 864	6 920 994
	Nyanskaffningar	0	2 720 870
	Utgående anskaffningsvärde	9 641 864	9 641 864
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 014 407	-1 851 258
	Årets avskrivningar enligt plan	-213 014	-163 149
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 227 420	-2 014 407
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 414 444	7 627 457
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	877 270	877 270
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 400 000	9 400 000
	Taxeringsvärde mark	5 430 000	5 430 000
		14 830 000	14 830 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 800 000	14 800 000
	Lokaler	30 000	30 000
		14 830 000	14 830 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	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	-20 192
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-20 192	-20 192
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	7 061
	Kabel-TV	0	4 023
	Vatten	0	3 601
	Sophämtning	0	1 277
		0	15 962

Not 11 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	888 858	53 760	0	835 098
S:a bundet eget kapital	2 182 158	53 760	0	2 128 398
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	563 878	-53 760	121 906	495 732
Årets resultat	112 856	112 856	-121 906	121 906
S:a fritt eget kapital	676 735	59 096	0	617 638
S:a eget kapital	2 858 892	112 856	0	2 746 036

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	835 098	781 338
Reservering enligt stadgar	53 760	53 760
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	888 858	835 098

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,670 %	554 913	560 633	Rörligt
Handelsbanken	2,020 %	1 296 062	1 296 062	Rörligt
Handelsbanken	1,670 %	1 191 160	1 203 376	Rörligt
Handelsbanken	1,670 %	577 500	585 000	Rörligt
Handelsbanken	1,720 %	965 625	978 125	Rörligt
Handelsbanken	2,070 %	500 000	500 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		5 085 260	5 123 196	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-37 936	-37 936	
		5 047 324	5 085 260	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 892 580 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	2 382
	Värme	0	20 808
	Arvoden	12 747	12 749
	Sociala avgifter	4 005	3 456
	Ränta	4 488	6 382
	Förutbetalda avgifter o hyror	55 811	62 579
		77 051	108 356

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den / 2015

Lina Margaretha Gustafsson
Ledamot

Ulla Therese Hacksell Fällman
Ledamot

Ruth Karin Isaksson
Ledamot

Erik Petter Sverud Nerelius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Pär Hansson
Intern revisor