

Årsredovisning

2017

Brf Hermes

Org nr 717600-0821

Styrelsen för Brf Hermes får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål 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.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-07-27.

Föreningens fastighet, Kvarngärdet 12:2 bebyggdes 1936 av Anders Diös AB och är belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 36 lägenheter och 1 lokal.

Lägenhetsfördelning:

22 st 1 rum och kök

14 st 2 rum och kök

Total bostadsyta: 1 754 kvm Total lokalyta: 72 kvm

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

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 %.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar även bostadsrättstillägg, observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-24 bestått av:

Ordinarie Patrik Sandgren
 Henrik Larsson
 Oskar Lindh
 Martin Holgersson
 Victoria Blomén

Suppleanter Martin Blomberg

Revisorer
Ordinarie Linda Sandler

Valberedning Annika Skogvreten

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Lägenhetsförteckningen sköts av föreningens styrelse.
Yttre skötseln har Upplands Boservice AB haft hand om och trappstädning har utförts av Fejax AB.

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

Konditionsbesiktning av fastigheten har genomförts under 2015.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2017-09-30 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2013 (intervall vart 6:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 38 460 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 95 625 kronor , varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden vilket innebär att 95 625 kronor har belastat resultatet.

Under 2017 har byte till digital central för styrning och reglering av fjärrvärme skett.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser
Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 6 st andrahandsupplåtelser.
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 56 (56) medlemmar.

Årsavgifter
Ingen förändring av årsavgifterna har skett under 2017.

Övrigt
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 145	1 143	1 146	1 153
Soliditet (%)	17	16	15	16
Kassalikviditet (%)	290	256	235	273
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	45	44	45	44
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	367	322	277	445
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	594	594	594	594
Lån kronor per kvm yta	2 297	2 352	2 407	2 462
Resultat efter finansiella poster	43	41	-70	45

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 000		321 702	460 709	41 327
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			44 800	-44 800	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				41 327	-41 327
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					43 209
Belopp vid årets utgång	40 000		366 502	457 236	43 209

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	457 236
årets vinst	43 209
	500 445
disponeras så att i ny räkning överföres	500 445
	500 445

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 145 432	1 143 252
Övriga rörelseintäkter		12 265	11 362
Summa rörelseintäkter		1 157 697	1 154 614
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-800 047	-782 472
Övriga externa kostnader	5	-63 187	-69 765
Personalkostnader	6	-58 970	-58 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 514	-141 514
Summa rörelsekostnader		-1 063 719	-1 051 970
Rörelseresultat		93 978	102 644
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 239	1 697
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 008	-63 014
Summa finansiella poster		-50 769	-61 317
Resultat efter finansiella poster		43 209	41 327
Resultat före skatt		43 209	41 327
Årets resultat		43 209	41 327

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 361 534	4 503 048
Summa materiella anläggningstillgångar		4 361 534	4 503 048
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		4 364 334	4 505 848
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	587 252	522 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	70 601	69 355
Summa kortfristiga fordringar		657 853	591 674
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank			
*Ytterligare likvida medel finns hos RB			
Fastighetsägare AB, se not 8 övriga fordringar		315 797	314 560
Summa kassa och bank		315 797	314 560
Summa omsättningstillgångar		973 650	906 234
SUMMA TILLGÅNGAR		5 337 984	5 412 082

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 000	40 000
Yttre reparationsfond		366 502	321 702
Summa bundet eget kapital		406 502	361 702
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		457 236	460 709
Årets resultat		43 209	41 327
Summa fritt eget kapital		500 445	502 036
Summa eget kapital		906 947	863 738
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	4 095 000	4 195 000
Summa långfristiga skulder		4 095 000	4 195 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	100 000	100 000
Leverantörsskulder		47 589	72 197
Skatteskulder		4 690	1 513
Övriga skulder		0	155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	183 758	179 479
Summa kortfristiga skulder		336 037	353 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 337 984	5 412 082

Kassaflödesanalys	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		93 979	102 644
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		141 514	141 514
Erhållen ränta		1 239	1 697
Erlagd ränta		-57 051	-64 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		179 680	180 879
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-3 879	-7 445
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-12 263	7 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten		163 538	180 709
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-100 000
Årets kassaflöde		63 538	80 709
Likvida medel vid årets början	13		
Likvida medel vid årets början		835 736	755 028
Likvida medel vid årets slut		899 274	835 736

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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 sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 44 800 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	10 år
Om/tillbyggnad	50 år
Kabel/tv	20 år
Markanläggning	10 år
Värmeväxlare	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	32 400	32 400
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler	0	-2 700
Hysesintäkter p-platser	29 040	29 040
Outhyrt p-platser	-520	0
Årsavgifter bostäder	1 041 312	1 041 312
Internet	43 200	43 200
Övriga ersättningar och intäkter	1 320	900
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 945	10 462
	1 157 697	1 154 614

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	38 460	14 407
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	95 625	118 407
	134 085	132 814

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetskötsel	57 229	56 694
Städning enl avtal	44 195	39 300
Besiktning / Serviceavtal	5 911	4 778
Yttre skötsel / Snöröjning	9 773	8 454
Fastighetsel	36 700	31 257
Uppvärmning	258 842	262 633
Vatten	44 248	45 854
Sophämtning	37 733	27 580
Fastighetsförsäkring	21 242	20 330
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	5 053
Kabel-TV / Internet	101 289	100 616
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	48 800	47 108
	665 962	649 657

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	4 975	8 945
Revisionsarvode	11 875	11 625
Förvaltningsarvode	40 867	39 488
Övriga externa tjänster/kostnader	5 470	5 425
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	4 282
	63 187	69 765

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	44 800	44 300
Sociala avgifter	14 170	13 919
	58 970	58 219

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 072 392	6 072 392
Markanläggningar	379 472	379 472
Ingående anskaffningsvärden mark	17 000	17 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 468 864	6 468 864
Ingående avskrivningar	-1 965 816	-1 824 302
Årets avskrivningar	-141 514	-141 514
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 107 330	-1 965 816
Utgående redovisat värde	4 361 534	4 503 048
Taxeringsvärden byggnader	12 746 000	12 746 000
Taxeringsvärden mark	10 400 000	10 400 000
	23 146 000	23 146 000

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	3 775	1 142
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	583 477	521 177
	587 252	522 319

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 612	17 519
Förutbetald kabel-TV	7 621	7 501
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 367	44 335
	70 600	69 355

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	1,017	Löpande	1 820 000	1 820 000
Swedbank	0,911	Löpande	1 500 000	1 500 000
Swedbank	0,811	Löpande	875 000	975 000
			4 195 000	4 295 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-100 000	-100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 695 000 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 547 600	5 547 600
	5 547 600	5 547 600

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	44 500	44 500
Upplupna sociala avgifter	14 076	13 982
Upplupna räntekostnader	3 904	8 947
Förskottsbetalda hyror och avgifter	85 971	77 502
Upplupna uppvärmningskostnader	35 306	34 547
	183 757	179 478

Not 13 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Kassamedel	4 000	4 000
Banktillgodohavanden	311 797	310 560
Avräkning Klientmedel	583 477	521 177
	899 274	835 737

Uppsala den

Martin Holgersson

Patrik Sandgren

Oskar Lindh

Henrik Larsson

Victoria Blomén

Min revisionsberättelse har lämnats .

Linda Sandler
Auktoriserad revisor