

Styrelsen för HSB Brf 24 Huglek i Uppsala får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-09-01 till och med 2012-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 156 996 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 417 141 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 26 330 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 648 kronor per kvm lägenhetsyta och år.

Fem år i sammandrag

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I likvida medel ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt.

	2011-2012	2010-2011	2009-2010	2008-2009	2007-2008
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	648	647	637	632	578
Låneskuld kr/kvm	3 307	3 344	3 381	3 419	3 560
Likvida medel	809	667	480	744	828
Soliditet	7,6%	6,0%	5,1%	7,6%	6,5%
Årets resultat	157	98	-278	97	26
Eget kapital	769	612	514	792	695
varav underhållsfond	333	293	562	441	395
Utfört underhåll	26	88	397	7	82

Fastighet

Föreningens fastighet Svartbäcken 22:7 har ett taxeringsvärde uppgående till 25 314 000 kr, varav byggnadsvärdet är 16 714 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1945 och större underhåll har gjorts åren 1989, 2002 och 2009.

1989	Kök, fönster, tak, fasad, balkong, köksstammar, el
2002	Badrum och badrumsfönster
2009	Renovering av undercentral, värme
2010 - 2011	Nya källardörrar
2011 - 2012	Com Hem gruppavtal TV, bredband, telefoni
2011 - 2012	Nytt torkskåp och tvättmaskin stuga 2
2011 - 2012	Brandvarnare alla lägenheter

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	18
med sammanlagd yta av 2 409 kvm	3 rok	18
Summa bostadslägenheter		<u>36</u>
Lokaler med bostadsrätt		1
Lokaler och förråd		4
Garage		15
P-plats med motorvärmare		7

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Andrahandsuthyrning 2 st.

Underhåll av fastigheten

Genomfört underhåll under verksamhetsåret

Under året har underhållsarbeten på föreningens fastighet genomförts för:

- Nytt torkskåp 23 412 kr
- Byte park.plankor 2 918 kr
- Utbyte brandvarnare 10 150 kr
- Utbyte lysrörsarmatur och komplettering med rörelsedetektor för tändning av lyse i källare 9 375 kr
- Rep. ventil för inkommande kallvatten 9 138 kr
- Utbyte entrémattor 8 125 kr
- Nedblåsta vindskivor 8 773 kr

Planerat underhåll kommande år

Under kommande verksamhetsår planeras följande underhåll på föreningens fastighet:

- Fasadkompletteringar
- Rengöring och målning av trädetaljer och betong
- Soprum
- Balkonger/plattor
- Ombyggnad av undercentral för värme och tappvarmvatten etapp 2
- Tätning av grund
- Beskrining av större träd
- Uppfräschning av lekplats och pergola
- Genomgång av fönster i lägenheter och trapphus
- Utbyte av elmätartavlor och nytt 5 ledar kabelsystem

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 332 771 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 157 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 26 330 kr ur fonder för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna gjordes 2012-04-19.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 46.

Under året har två bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Gunilla Grenomer	ordförande
Roland Thomsson	vice ordförande
Pia Alinger	ledamot, sekreterare 2011-08-01 – 2012-07-10
Anita Eriksson	ledamot, adjungerad från 2011-08-16 till årsmötet 2012
Johanna Hedström	ledamot, sekreterare fr.o.m. årsmötet 2012
Tobias Ronnestål	ledamot
Daniel Ogden	ledamot
Hans Holst	ledamot utsedd av HSB Uppsala januari 2012

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ordförande Gunilla Grenomer och ledamoten Daniel Ogden.

Revisorer

Revisor är Gun Redander med Lena Hognesius som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

I valberedningen ingår, Lars Egnell och Pär Hedström.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2012-02-16.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheten

För fastighetsskötsel har Upplands Boservice AB anlitats. För städning har Rent och Fräscht AB anlitats. I övrigt har styrelsens presidium svarat för tillsyn och åtgärder.

Administration

All administration har skötts av föreningens ordförande Gunilla Grenomer. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Studie- och fritidsverksamhet

- Utbildning av nya styrelseledamöter 2 st.
- Adventsfika för nya och gamla hyresgäster i december 2011.
- Inköp av påskblommor och sommarblommor till entréerna.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2012-08-31	260 145
Årets resultat	156 996
Att disponera	<u>417 141</u>

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående.

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	157 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-26 330
Balanserat resultat	<u>286 471</u>
	417 141

RESULTATRÄKNING	Not	2011-09-01 - 2012-08-31	2010-09-01 - 2011-08-31
Nettoomsättning	1	1 747 303	1 739 622
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 1 031 286	- 956 234
Underhåll	3	- 26 330	- 87 792
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		- 52 768	- 51 412
Avskrivningar	5	- 141 266	- 138 361
Bruttoresultat		495 653	505 823
Rörelseresultat		495 653	505 823
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	12 680	8 082
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 351 338	- 418 835
Räntebidrag		0	3 401
Resultat efter finansiella poster		156 996	98 470
Årets resultat		156 996	98 470

BALANSRAKNING

TILLGÅNGAR	Not	2012-08-31	2011-08-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	9 234 540	9 375 806
Mark	5	49 130	49 130
		<u>9 283 670</u>	<u>9 424 936</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	6		
Aktier och andelar		1 705	1 705
		<u>1 705</u>	<u>1 705</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		9 285 374	9 426 640
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		530 496	392 931
Kundfordringar	7	612	614
Avräkning skatter och avgifter		5 944	5 902
Övriga kortfristiga fordringar		575	224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	59 500	42 692
		<u>597 127</u>	<u>442 363</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	272 286	267 831
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		869 413	710 194
<i>Summa tillgångar</i>		10 154 787	10 136 834

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2012-08-31	2011-08-31
---------------------------------	-----	-------------------	-------------------

Bundet eget kapital

Insatser		19 462	19 462
Fond för yttre underhåll		332 771	292 563
		<u>352 233</u>	<u>312 025</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		260 145	201 883
Årets resultat		156 996	98 470
		<u>417 141</u>	<u>300 353</u>

<i>Summa eget kapital</i>	10	769 374	612 378
----------------------------------	----	---------	---------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	8 978 990	9 081 170
		<u>8 978 990</u>	<u>9 081 170</u>

Kortfristiga skulder

Nästa års amortering av långfristiga skulder	11	102 180	102 180
Leverantörsskulder		44 147	82 793
Skatteskulder		18 273	16 799
Fond för inre underhåll		13 717	13 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	228 106	227 797
		<u>406 423</u>	<u>443 286</u>

Summa skulder och eget kapital		10 154 787	10 136 834
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar		11 500 000	11 500 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivningar av byggnader sker enligt en progressiv avskrivningsplan av vilken det återstår 41 år. Årets avskrivning är %. Planen grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Föreningens skattemässig underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 1 450 172 kr. Föreningen har valt att i balansräkningen inte redovisa uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdraget, jmf BFN AR 2001:1. Den uppskjutna skattefordran som skulle ha kunnat redovisas bedöms inte som väsentlig och har enligt vår bedömning ingen inverkan på lagens krav om en rättvisande bild.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011-09-01 - 2012-08-31	2010-09-01 - 2011-08-31
till styrelsen	42 372	37 930
till föreningsvald revisor	3 836	1 284
sociala kostnader	11 337	10 032
summa	<u>57 545</u>	<u>49 246</u>

	2011-09-01 - 2012-08-31	2010-09-01 - 2011-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 559 976	1 557 930
Årsavgifter lokaler	61 392	61 312
Hysesintäkter lokaler	66 837	64 900
Hysesintäkter garage	34 600	34 000
Hysesintäkter p-platser	8 300	8 400
Påminnelseavgifter	0	50
Överlåtelseavgift	7 490	3 200
Pantförskrivningsavgift	4 708	3 836
Övriga intäkter	4 000	5 994
	<u>1 747 303</u>	<u>1 739 622</u>

	2011-09-01 - 2012-08-31	2010-09-01 - 2011-08-31
Not 2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	158 746	164 392
Serviceavtal	8 359	1 375
Entreprenadstäd	50 104	51 131
Snörenhållning	2 209	10 090
Förbrukningsmaterial	7 918	2 948
Reparationer	74 514	31 017
Elavgifter	55 875	58 496
Uppvärmning	344 008	378 300
Vatten och avlopp	60 681	53 206
Sophämtning	30 186	37 989
Fastighetsförsäkringar *	22 716	12 594
Kabel-TV, bredband m.m.	56 278	33 028
Hyror och arrenden	13 512	14 740
Styrelsearvode	42 372	37 930
Revisionsarvode	11 641	7 845
Administrativ förvaltning enligt avtal	36 498	35 592
Studie- och fritidsverksamhet	1 825	389
Medlems- och föreningsavgifter *	11 400	7 600
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	11 337	10 032
Övriga driftkostnader	31 106	7 541
	<u>1 031 286</u>	<u>956 234</u>

*Fastighetsförsäkring och medlemsavgift periodiseras fr.o.m. förra året, vilket inte har gjorts tidigare år.

	2011-09-01 - 2012-08-31	2010-09-01 - 2011-08-31
Not 3 Underhållskostnader		
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	39 968
Planerat underhåll mark	0	12 983
Planerat underhåll garage	2 918	0
Planerat underhåll el-installationer	0	11 603
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	23 412	23 238
	<u>26 330</u>	<u>87 792</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	12 472	8 345
Ränteintäkter från placeringar	0	-355
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	166	57
Ränteintäkter från skattekonto	42	35
	<u>12 680</u>	<u>8 082</u>
Not 5 Materiella anläggningstillgångar		
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	12 823 765	12 823 765
Ingående avskrivningar på byggnader	-3 447 959	-3 309 598
Årets avskrivningar, byggnader	-141 266	-138 361
<i>Bokförda värden byggnader</i>	<u>9 234 540</u>	<u>9 375 806</u>
Mark	49 130	49 130
<i>Utgående planenligt restvärde fastigheter</i>	<u>9 283 670</u>	<u>9 424 936</u>
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	16 714 000	16 714 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	8 600 000	8 600 000
Not 6 Finansiella anläggningstillgångar		
<i>Aktier och andelar</i>		
Andel i HSB Uppsala	<u>1 705</u>	<u>1 705</u>
	<u>1 705</u>	<u>1 705</u>

Not 7 Kundfordringar	2012-08-31	2011-08-31
Kundfordringar	612	614
	<u>612</u>	<u>614</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-08-31	2011-08-31
Hyror	1 228	0
Fastighetsavgift	18 093	17 337
Sophämningskostnader	0	612
Försäkringspremier	9 800	8 995
Kabel TV-avgifter m.m.	15 063	2 758
Förvaltningsavtal	3 074	2 977
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	3 981	3 983
Upplupna ränteintäkter	8 261	6 030
	<u>59 500</u>	<u>42 692</u>

Not 9 Kassa och bank	2012-08-31	2011-08-31
Handkassa	119	600
Swedbank	272 167	267 231
	<u>272 286</u>	<u>267 831</u>

Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	19 462			19 462
Underhållsfond	292 563	40 208		332 771
Balanserat resultat	201 883	58 262		260 145
Redovisat resultat	98 470	-98 470	156 996	156 996
	<u>612 378</u>	<u>0</u>	<u>156 996</u>	<u>769 374</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Swedbank	2,96%	2013-06-25	1 126 650
Swedbank	3,91%	2012-12-19	2 342 500
Swedbank	3,41%	2016-06-27	3 000 000
Swedbank	3,59%	2017-01-25	2 612 020
Summa			9 081 170
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			102 180
Summa			8 978 990
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			8 570 270

**Not 12 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

	2012-08-31	2011-08-31
Löner och arvoden	44 568	43 300
Arbetsgivaravgifter	14 003	13 605
Reparationskostnader	2 263	0
Arvode revision	7 328	6 786
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	105	39
Elavgifter	252	136
Uppvärmningskostnader	4 943	4 759
Kostnader för vatten och avlopp	0	399
Förutbetalda hyror och avgifter	125 010	122 044
Upplupna räntekostnader	29 634	36 729
	<u>228 106</u>	<u>227 797</u>

Uppsala 2012

Gunilla Grenomer

Roland Thomsson

Johanna Hedström

Tobias Ronnestål

Daniel Ogden

Hans Holst

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2012-

Gun Redander

Av föreningen vald revisor

Av HSB utsedd revisor