

Styrelsen för HSB Brf 24 Huglek i Uppsala får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-09-01 till och med 2014-08-31.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med de övriga medlemmarna i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman.

Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla. Som bostadsrättsinnehavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick.

Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Enligt beslut av Bokföringsnämnden kommer progressiva avskrivningar inte att vara tillåtna i de nya regelverken, vilket kommer att påverka avskrivningarnas storlek. Styrelsen har därför ökat avskrivningstiden till 60 år, minskat underhåll med 100 000 kr och ökat avgifterna med 3,0 %.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 171 942 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 468 303 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 18 377 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 662 kronor per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan. Årsavgifterna höjdes 2013-10-01 med 2,0 %.

Fem år i sammandrag

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2013-2014	2012-2013	2011-2012	2010-2011	2009-2010
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	675	662	648	647	637
Låneskuld kr/kvm	3 233	3 270	3 307	3 344	3 381
Likvida medel	1 042	843	809	667	480
Kassalikviditet	252,6%	195,1%	213,9%	160,2%	130,0%
Överskott för underhåll kr/kvn	123	107	118	118	93
Årets resultat	172	-60	157	98	-278
Eget kapital	882	710	769	612	514
varav underhållsfond	394	463	333	293	562
Utfört underhåll	18	210	26	88	397

Fastighet

Föreningens fastighet Svartbäcken 22:7 har ett taxeringsvärde uppgående till 28 280 000 kr, varav byggnadsvärdet är 18 480 000 kr.

Större underhåll och insatser

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

1989 Kök, fönster, tak, fasad, balkong, köksstammar, el

2002 Badrum, golvvärme, stammar, stigarschakt och fönster

2005 Rengöring ventilationskanaler och OVK godkänd

2009 Renovering av undercentral, värme

2012 Nya källardörrar med armatur

2012 Com hem installation bredband, telefoni, TV, gruppavtal

2012 Nytt torkskåp i tvättstuga /torkskåpsventilation

2012 Ny tvättmaskin

2012 Nya brandvarnare alla lägenheter

2013 Rep och genomgång av fönster till lägenheter och trapphus

2013 Etapp 2 undercentral värmestyrning och övervakning webbaserat

2013 Utbyte portlåsstyrning för alla entrédörrar

2014 Framtagande av underhållsplan med extern konsult

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

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar Uppsala. Försäkringen omfattar fullvärde.

Underhåll av fastigheten

Underhåll och aktiviteter under verksamhetsåret

Aktiviteter som genomförts under verksamhetsåret september 2013 – augusti 2014 är:

- Rep. av fönster och dörrar
- Tillskott av nya utemöbler
- Ny cirkulationspump för värme
- Avlopp och duschrep.
- Beskrining av lönnarna

Kommande aktiviteter 2014/2015:

- Utveckla hemsidan
- Ta fram underlag inför anbudsförfrågan på 5-ledarsystem för el till lägenheterna
- Snygga upp de yttre miljöerna
- Vara aktiva i bevakningen av det nya äldreboendet
- Inventera och prissätta underhållsobjekt för framtiden
- Utredda sophantering
- Fasaden åtgärdas där vi haft vattenskada vid 15B, så att den inte förvärras
- Byte av cylindrar i dörrar allmänna utrymmen

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 394 048 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 140 650 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 18 377 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna gjordes 2013-10-12.
Besiktning av trädgårdens växter har skett under året.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 47.
Under året har en bostadsrätt överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Gunilla Grenomer	ordförande
Roland Thomsson	vice ordförande
Johanna Hedström	sekreterare
Johanna Österberg	ledamot
Lars Egnell	ledamot
Anders Pohl	ledamot
Hans Holst	ledamot utsedd av HSB Uppsala

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ordförande Gunilla Grenomer samt ledamöterna Lars Egnell och Anders Pohl.

Revisorer

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

Valberedning

I valberedningen ingår, Daniel Ogden och Per Hedström, med Per Hedström som sammankallande.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 februari 2014.
Styrelsen har under året hållit 10 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.

TV, telefoni, bredband:

I varje lägenhet finns ett lokalt nätverk för Ip-telefoni, data och TV. Till detta är kopplat ett nätverk som föreningen äger. Överföringshastigheter till och från internet är därmed möjligt upp till 200 Mbit/s.

Ett avtal med Com Hem är tecknat för telefoni, data och TV samt underhåll och skötsel av nätet.

Uppvärmning och El: Fjärrvärme, golvvärme(för de lägenheter som har valt detta vid ombyggnad av badrum). Varje hushåll har egna mätare för el. Föreningen står för den gemensamma elen till exempel belysning på området och värmen.

Vatten: Kommunalt. Medlemmarna delar på den fasta avgiften. Föreningen står för den gemensamma förbrukningen.

Sophantering: Sophanteringen är gemensam med sortering av tidningar, brännbart och kompost fördelat vid entréportarna.

Tvättstuga: Gemensam tvättstuga tillsammans med HSB34.

P-plats: Finns dels garage och uteplatser som kan hyras.

Administration

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

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidsledare har under året varit Johanna Österberg.

Övrigt

Från och med 2014 gäller ny normgivning från Bokföringsnämnden gällande regler för årsredovisningar, se text under tilläggsupplysningar.

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 2014-08-31	296 361
Årets resultat	<u>171 942</u>
Att disponera	468 303

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

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	140 650
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-18 377
Balanserat resultat	<u>346 030</u>
	468 303

RESULTATRÄKNING	Not	2013-09-01 - 2014-08-31	2012-09-01 - 2013-08-31
Nettoomsättning	1	1 810 124	1 776 117
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 1 125 074	- 1 128 915
Underhåll	3	- 18 377	- 210 043
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		- 50 528	- 52 422
Avskrivningar	5	- 147 262	- 144 233
Bruttoresultat		468 883	240 504
Rörelseresultat		468 883	240 504
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	6 579	8 534
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 303 520	- 308 540
Resultat efter finansiella poster		171 942	-59 503
Årets resultat		171 942	-59 503

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2014-08-31	2013-08-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	8 943 045	9 090 307
Mark	5	49 130	49 130
		<u>8 992 175</u>	<u>9 139 437</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	6	1 705	1 705
		<u>1 705</u>	<u>1 705</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		8 993 879	9 141 141
<i>Omsättningstillgångar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		756 740	560 195
Kundfordringar	7	0	3 966
Avräkning skatter och avgifter		5 920	5 983
Övriga kortfristiga fordringar		5 058	16 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	49 799	50 546
		<u>817 518</u>	<u>637 186</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	279 210	276 849
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 096 728	914 035
Summa tillgångar		10 090 607	10 055 176

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2014-08-31	2013-08-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		19 462	19 462
Fond för yttre underhåll		394 048	463 441
		<u>413 510</u>	<u>482 903</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		296 361	286 471
Årets resultat		171 942	-59 503
		<u>468 303</u>	<u>226 968</u>
<i>Summa eget kapital</i>	10	881 813	709 871
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	8 774 630	8 876 810
		<u>8 774 630</u>	<u>8 876 810</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	11	102 180	102 180
Leverantörsskulder		63 078	74 739
Skatteskulder		553	18 971
Fond för inre underhåll		13 717	13 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	254 636	258 889
		<u>434 164</u>	<u>468 495</u>
Summa skulder och eget kapital		10 090 607	10 055 176
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		11 500 000	11 500 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

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

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Två alternativ finns, K2 och K3. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Enligt beslut av Bokföringsnämnden kommer progressiva avskrivningar inte att vara tillåtna i de nya regelverken, vilket kan påverka avskrivningarnas storlek.

Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Inom branschen pågår utredning om vilket regelverk som skall rekommenderas för bostadsrättsföreningar.

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 59 år. 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 22,0 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

	2013-09-01 - 2014-08-31	2012-09-01 - 2013-08-31
till styrelsen	42 608	35 445
till föreningsvald revisor	2 696	2 696
till valberedning och övriga arvoden	898	898
sociala kostnader	10 070	8 125
summa	<u>56 272</u>	<u>47 164</u>

Not 1 Nettoomsättning	2013-09-01 - 2014-08-31	2012-09-01 - 2013-08-31
Årsavgifter bostäder	1 626 714	1 594 351
Årsavgifter lokaler	64 023	62 745
Hysesintäkter lokaler	68 652	68 640
Hysesintäkter garage	30 600	32 000
Hysesintäkter p-platser	8 700	7 700
Överlåtelseavgift	5 565	4 426
Pantförskrivningsavgift	2 670	2 655
Övriga intäkter	3 200	3 600
	<u>1 810 124</u>	<u>1 776 117</u>

	2013-09-01 - 2014-08-31	2012-09-01 - 2013-08-31
Not 2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	169 750	162 437
Serviceavtal	9 492	8 603
Entreprenadstäd	52 604	52 168
Snörenhållning	10 650	10 650
Förbrukningsmaterial	4 226	6 716
Reparationer	37 801	67 209
Elavgifter	59 278	60 400
Uppvärmning	354 263	387 715
Vatten och avlopp	55 083	65 301
Sophämtning	40 262	33 518
Fastighetsförsäkringar	24 622	23 999
Kabel-TV, bredband m.m.	116 419	121 650
Hyror och arrenden	15 920	15 276
Styrelsearvode	42 608	35 445
Revisionsarvode	10 482	10 323
Övriga arvoden	898	898
Administrativ förvaltning enligt avtal	38 010	37 490
Studie- och fritidsverksamhet	1 900	0
Medlems- och föreningsavgifter	11 400	11 400
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	10 070	8 125
Övriga driftkostnader	59 336	9 591
	1 125 074	1 128 915

	2013-09-01 - 2014-08-31	2012-09-01 - 2013-08-31
Not 3 Underhållskostnader		
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	37 730
Planerat underhåll mark	7 305	0
Planerat underhåll lokaler	553	0
Planerat underhåll ventilation	0	1 325
Planerat underhåll värme	0	144 861
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	2 619
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	10 519	0
Planerat underhåll lås-system	0	23 508
	18 377	210 043

	2013-09-01 - 2014-08-31	2012-09-01 - 2013-08-31
Not 4 Ränteintäkter och liknande		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	6 425	6 740
Ränteintäkter från placeringar	0	1 648
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	124	107
Ränteintäkter från skattekonto	30	39
	<u>6 579</u>	<u>8 534</u>
Not 5 Materiella anläggningstillgångar	2014-08-31	2013-08-31
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	12 823 765	12 823 765
Ingående avskrivningar på byggnader	-3 733 458	-3 589 225
Årets avskrivningar, byggnader	<u>-147 262</u>	<u>-144 233</u>
<i>Bokförda värden byggnader</i>	8 943 045	9 090 307
Mark	<u>49 130</u>	<u>49 130</u>
<i>Utgående planenligt restvärde fastigheter</i>	8 992 175	9 139 437
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	18 480 000	18 480 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	9 800 000	9 800 000
Not 6 Finansiella anläggningstillgångar	2014-08-31	2013-08-31
<i>Aktier och andelar</i>		
Andel i HSB Uppsala	<u>1 705</u>	<u>1 705</u>
	1 705	1 705
Not 7 Kundfordringar	2014-08-31	2013-08-31
Kundfordringar	<u>0</u>	<u>3 966</u>
	0	3 966

**Not 8 Förutbetalda kostnader
och upplupna intäkter**

	2014-08-31	2013-08-31
Hyrer	1 341	1 295
Fastighetsavgift	16 871	16 787
Kostnader för vatten och avlopp	540	0
Försäkringspremier	10 342	10 142
Kabel TV-avgifter m.m.	9 715	9 674
Förvaltningsavtal	3 177	4 246
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	4 011	181
Upplupna ränteintäkter	3 802	4 255
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	3 966
	<u>49 799</u>	<u>50 546</u>

Not 9 Kassa och bank

	2014-08-31	2013-08-31
Handkassa	119	119
Swedbank	279 091	276 730
	<u>279 210</u>	<u>276 849</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	463 441	-69 393		394 048
Balanserat resultat	286 471	9 890		296 361
Redovisat resultat	-59 503	59 503	171 942	171 942
	<u>709 871</u>	<u>0</u>	<u>171 942</u>	<u>881 813</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Swedbank	3,36%	2018-04-27	1 102 290
Swedbank	3,15%	2018-09-25	2 252 500
Swedbank	3,41%	2016-06-27	3 000 000
Swedbank	3,59%	2017-01-25	2 522 020
Summa			8 876 810
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			102 180
Summa			8 774 630
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			8 365 910

**Not 12 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

	2014-08-31	2013-08-31
Löner och arvoden	47 616	44 475
Arbetsgivaravgifter	14 961	13 974
Reparationskostnader	1 859	2 709
Underhållsutgifter	2 424	0
Arvode revision	7 778	7 617
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	2 834	7 600
Elavgifter	9 900	4 495
Uppvärmningskostnader	5 146	5 055
Kostnader för vatten och avlopp	235	0
Förutbetalda hyror och avgifter	133 146	144 162
Upplupna räntekostnader	28 737	28 802
	254 636	258 889

Uppsala 2014 -

Gunilla Grenomer

Roland Thomsson

Johanna Hedström

Johanna Österberg

Lars Egnell

Anders Pohl

Hans Holst

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-

Gun Redander
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB utsedd revisor