

Årsredovisning för

Brf Lindsberg nr 2

717600-3478

Räkenskapsåret
2010-09-01 - 2011-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lindsberg nr 2, 717600-3478 får härmed avge årsredovisning för 2010-09-01 - 2011-08-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheter får endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnader

Byggnaderna, som uppfördes under året 1946, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Eriksberg 7:2. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Arén & Partner Allians Försäkringsmäklare AB, där föreningen även tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens byggnader utgörs av två trevåningshus med 54 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 46 st parkeringsplatser varav 8 carport, 8 med motorvärmare och 5 garage som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala bostadsytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2 717 kvm, varav 2 717 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kokvrå
6 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
11 st 3 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler:

Verksamhet	Yta
P O Elofsson	80 kvm
Styrelserum	30 kvm
Stadsbudskontoret	25 kvm
Maj- Britt Isaksson	7 kvm

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent och Registreringsverket 2010-03-01.

Medlemmar

Föreningens hade vid årets slut 71 st medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 9 st överlåtelse skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt 1 st andrahandsuthyrning.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 500 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 0 kr.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Lindsberg nr 2 är ansluten till Sveriges Bostadsrättscentrum SBC. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets-/informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Information om städdagar, sandupptagning och dylikt anslås på föreningens anslagstavlor som är placerade i trapphusen. Information finns även tillgänglig på föreningens hemsida: www.lindsberg2.se

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2011-01-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna Krohn	Ledamot	
Per Enar Andersson	Ledamot	
Pablo Vallejos	Ledamot	t o m 2011-09-15
Fritjof Fagerlund	Suppleant	
Audrius Menkis	Suppleant	
Monika Johansson	Valberedning	
Melanie Cardew	Valberedning	

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden

Revisorer

Extern revisor: Stefan Larsson, Företagsrevision i Uppsala AB

Intern revisor: Riika Liljenfeldt

Internrevisorsuppleant: Gabriella Nohldén

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Asfaltering av gårdsplaner och uppfarter.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Styrelsen har följt den fastställda budgeten och årsavgifterna höjdes med 3 % 2011-01-01.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 302 kr per lägenhet eller 0,4% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 4.

Räntebidrag

Från och med 2007 påbörjades en utfasning av räntebidraget under fem år med sikte att helt upphöra efter utgången av år 2011.

Budget för nästa år

Ingen höjning av avgifter under kommande räkenskapsår. Budgeten visar ett resultat på 80 600 kronor, vilket föreslås som reservering till underhållsfonden.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Service Uppsala AB t.o.m. 2012-12-31.

Ekonomisk översikt

	2011-08-31	2010-08-31
Nettoomsättning, tkr	1 839	1 762
Årets resultat, tkr	-410	158
Underhållsfond, tkr	1 338	1 188
Genomsnittlig skuldränta, %	3,9	1,27

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	167 471
årets resultat	-409 793
Totalt	-242 322
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av underhållsfond ianspråktas	-391 953
reserveras till underhållsfond	85 000
i ny räkning överförs	64 631
Totalt	-242 322

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-09-01- 2011-08-31</i>	<i>2009-09-01- 2010-08-31</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	1 823 590	1 762 208
Övriga intäkter		15 450	-
S:a Nettoomsättning		<u>1 839 040</u>	<u>1 762 208</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-1 468 959	-887 520
Fastighetsavgift		-71 638	-70 288
Övriga externa kostnader		-91 857	-93 503
Personalkostnader	3	-144 951	-145 293
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 777 405</u>	<u>-1 196 604</u>
Avskrivningar	4,5	-231 638	-212 250
Rörelseresultat		<u>-170 003</u>	<u>353 354</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		7 033	78
Räntebidrag		4 041	11 620
Räntekostnader		-250 864	-206 682
Resultat efter finansiella poster		<u>-409 793</u>	<u>158 370</u>
Resultat före skatt		<u>-409 793</u>	<u>158 370</u>
Årets resultat		<u>-409 793</u>	<u>158 370</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-08-31	2010-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	7 632 316	7 836 716
Inventarier	5	101 100	31 400
		7 733 416	7 868 116
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		3 500	3 500
		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		7 736 916	7 871 616
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 528	39 342
Skattefordringar		15 839	-
Övriga kortfristiga fordringar		14 518	16 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	61 931	46 036
		110 816	101 379
Kassa och bank		68 855	523 191
Summa omsättningstillgångar		179 671	624 570
SUMMA TILLGÅNGAR		7 916 587	8 496 186

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-08-31	2010-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		110 700	110 700
Underhållsfond		1 337 534	1 187 534
		1 448 234	1 298 234
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		167 470	159 101
Årets resultat		-409 793	158 370
		-242 323	317 471
Summa eget kapital		1 205 911	1 615 705
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		6 257 428	6 425 587
		6 257 428	6 425 587
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		168 041	164 944
Leverantörsskulder		40 160	37 598
Skatteskulder		-	13 729
Övriga skulder		67 052	66 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	177 995	171 691
		453 248	454 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 916 587	8 496 186
Ställda panter och säkerheter		9 308 500	9 308 500
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperioder.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	1
Renovering	2
Stamrenovering	1,5
Säkerhetsdörrar	5
Inventarier	20

Antal anställda

Under året har föreningen haft en deltidsanställd fastighetsskötare. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2010-09-01- 2011-08-31	2009-09-01- 2010-08-31
Hyror	33 677	33 431
Garage och p-platser	64 606	56 031
Årsavgifter	1 722 456	1 667 647
Kravavgift	850	1 100
Överlåtelseavgift	2 000	4 000
Öresutjämning	1	-1
Summa	1 823 590	1 762 208

Not 2 Fastighetskostnader

	2010-09-01- 2011-08-31	2009-09-01- 2010-08-31
Städ	40 300	38 896
Övriga fastighetskostnader	29 309	16 030
Reparationer	96 468	137 961
Reparation byggnad	213 873	-
Reparation utomhus	391 953	-
El	55 714	50 188
Fjärrvärme	410 745	431 496
Vatten	66 572	74 794
Sophämtning	57 440	44 977
Fastighetsförsäkring	48 849	38 419
Kabel-Tv	57 736	54 759
Summa	1 468 959	887 520

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2010-09-01- 2011-08-31	2009-09-01- 2010-08-31
Löner och andra ersättningar:		
Löner	80 577	76 865
Styrelsearvode	40 750	39 985
Vicevärdsarvode	11 000	11 000
Revisorsarvode	-	800
Totala löner och ersättningar	132 327	128 650
Sociala avgifter enligt lag och avtal	12 624	16 643
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	144 951	145 293

Föreningen är ansluten till Fastigo.

Not 4 Byggnader och mark

	2011-08-31	2010-08-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 078 058	1 078 058
Utgående anskaffningsvärde	1 078 058	1 078 058
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-943 664	-933 964
Årets avskrivning på byggnad	-9 700	-9 700
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-953 364	-943 664
Utgående redovisat värde på byggnad	124 694	134 394
Renovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 815 374	2 815 374
Utgående anskaffningsvärde	2 815 374	2 815 374
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 276 100	-1 219 800
Årets avskrivningar	-56 300	-56 300
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 332 400	-1 276 100
Utgående redovisat värde för renovering	1 482 974	1 539 274
Stamrenovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	6 392 048	6 392 048
Utgående anskaffningsvärde	6 392 048	6 392 048
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-863 800	-767 900
Årets avskrivningar	-95 900	-95 900
Utgående avskrivningar enligt plan	-959 700	-863 800
Utgående redovisat värde för stamrenovering	5 432 348	5 528 248

Säkerhetsdörrar

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	850 000	850 000
Utgående anskaffningsvärde	<u>850 000</u>	<u>850 000</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-255 000	-212 500
Årets avskrivningar	-42 500	-42 500
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-297 500</u>	<u>-255 000</u>
Utgående redovisat värde för säkerhetsdörrar	552 500	595 000

Mark

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	39 800	39 800
Utgående anskaffningsvärde	<u>39 800</u>	<u>39 800</u>
Utgående redovisat värde för mark	39 800	39 800

Taxeringsvärde

	2011-08-31	2010-08-31
Taxeringsvärde byggnad:	18 533 000	18 533 000
Taxeringsvärde mark:	9 800 000	9 800 000
	<u>28 333 000</u>	<u>28 333 000</u>
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	28 200 000	28 200 000
Lokaler:	133 000	133 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-08-31	2010-08-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	74 250	35 000
Årets inköp	96 938	39 250
Utgående anskaffningsvärde	<u>171 188</u>	<u>74 250</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-42 850	-35 000
Årets avskrivning	-27 238	-7 850
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-70 088</u>	<u>-42 850</u>
Utgående redovisat värde	101 100	31 400

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-08-31	2010-08-31
Bredbandsbolaget	6 975	-
Uppsala vatten	9 064	9 487
Fastigo	1 225	
SBC	1 807	1 807
Returppapercentralen	660	-
Förutbet försäkring	37 340	30 179
Com Hem	4 860	4 563
	61 931	46 036

Not 7 Eget kapital

	Insats- kapital	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>				
Belopp vid årets ingång	110 700	1 187 534	159 101	158 370
Disposition enligt föreningsstämma				
Överföring till underhållsfond		150 000		
Balanseras i ny räkning			8 369	-158 370
Årets resultat				-409 793
Belopp vid årets utgång	110 700	1 337 534	167 470	-409 793

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta%	Amorteringar Räntan är år 2011/2012 enl bunden tom	Låneavtal låneavtal	Lånebelopp 2011-08-31
Långgivare				
Swedbank	3,99	2013-12-20	31 097	1 252 075
Stadshypotek	4,55	2012-01-30	13 824	1 320 292
Stadshypotek	3,17	Rörlig	62 620	1 915 102
Stadshypotek	5,45	?	20 000	1 290 000
Stadshypotek	4,90	2017-06-01	40 500	648 000
Totalt			168 041	6 425 469
Kortfristig del nästa års amortering				-168 041
				6 257 428

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-08-31	2010-08-31
Förutbetalda hyresinkomster	94 156	89 172
Uppl arvode Visma	9 481	8 759
Uppl el	2 743	2 616
Uppl fjärrvärme	19 939	23 328
Uppl revisionsarvode, extern	9 500	9 400
Uppl revisionsarvode, intern	800	1 600
Uppl räntor lån	26 920	22 360
Uppl vicevärdsarvode	11 000	11 000
Uppl sociala avgifter	3 456	3 456
	177 995	171 691

Underskrifter

Uppsala

Anna Krohn

Per Enar Andersson

Fritjof Fagerlund

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Larsson
Auktoriserad revisor

Riika Liljenfeldt