

Årsredovisning för

Brf Lindsberg nr 2

717600-3478

Räkenskapsåret
2013-09-01 - 2014-08-31

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 2013-09-01 - 2014-08-31. 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 Trygg Hansa/ADE, där föreningen även tecknat ett kollektivt bostadstillägg.

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 lägst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler:

Verksamhet
P O Elofsson
Stadsbudskontoret

Yta
77 kvm
35 kvm



Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2010-03-01.

Medlemmar

Föreningens hade vid årets slut 77 st medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 st överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt 9 st andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 110 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 444 kr.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Lindsberg nr 2 är ansluten till Bostadsrätterna. Syftet med medlemsskapet 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 och 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 2014-01-30 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Beckman	Ordförande
Anna Krohn	Kassör
Mariann Rinse	Sekreterare
Per Enar Andersson	Suppleant
Maria Hällgren	Suppleant
Per Enar Andersson	Valberedning
Melanie Cardew	Valberedning

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Extern revisor: Elisabet Lundin, BDO

Intern revisor: Riika Liljenfeldt

Internrevisorsuppleant: Gabriella Nohldén

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har inte skett några väsentliga händelser under räkenskapsåret.



Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1217 kr per lägenhet eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 4.

Budget för nästa år

Budgeten visar ett resultat på 154 700 kronor, vilket föreslås som reservering till underhållsfonden.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Service Uppsala AB t.o.m. 2015-12-31.

Ekonomisk översikt

	2014-08-31	2013-08-31	2012-08-31
Nettoomsättning, tkr	1 884	1 824	2 140
Årets resultat, tkr	339	-19	277
Underhållsfond, tkr	1 060	1 116	1 031
Genomsnittlig skuldränta, %	3,04	3,44	4,53
Taxeringsvärde, tkr	31 399	31 399	28 333

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	293 494
årets resultat	338 523
Totalt	632 017
 Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av underhållsfond ianspråktas	-
reserveras till underhållsfond	300 000
i ny räkning överförs	332 017
Totalt	632 017

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-09-01- 2014-08-31</i>	<i>2012-09-01- 2013-08-31</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	1 883 870	1 824 435
S:a Nettoomsättning		1 883 870	1 824 435
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-885 075	-1 147 951
Fastighetsavgift		-67 708	-67 330
Övriga externa kostnader		-103 696	-102 020
Personalkostnader	3	-64 779	-78 625
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		-1 121 258	-1 395 926
Avskrivningar	4,5	-245 467	-240 403
Rörelseresultat		517 145	188 106
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		3 603	5 548
Räntekostnader		-182 225	-212 287
Resultat efter finansiella poster		338 523	-18 633
Resultat före skatt		338 523	-18 633
Årets resultat		338 523	-18 633

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 019 221	7 223 586
Inventarier	5	57 241	73 024
		<u>7 076 462</u>	<u>7 296 610</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 079 962</u>	<u>7 300 110</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		23 647	15 425
Övriga kortfristiga fordringar		5 849	15 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	54 822	49 123
		<u>84 318</u>	<u>79 562</u>
<i>Kassa och bank</i>		861 358	484 535
Summa omsättningstillgångar		<u>945 676</u>	<u>564 097</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 025 638</u>	<u>7 864 207</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		110 700	110 700
Underhållsfond		1 059 756	1 115 581
		1 170 456	1 226 281
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		293 494	256 302
Årets resultat		338 523	-18 633
		632 017	237 669
Summa eget kapital		1 802 473	1 463 950
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		5 713 747	5 901 646
		5 713 747	5 901 646
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		184 255	176 580
Leverantörsskulder		63 771	54 971
Övriga skulder		60 685	60 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	200 707	206 197
		509 418	498 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 025 638	7 864 207

Ställda panter och säkerheter
Fastighetsinteckningar

9 308 500

9 308 500

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga


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:

Anläggningstillgångar	% per år
Byggnader	1
Renovering	2
Stamrenovering	1,5
Säkerhetsdörrar	5
Inventarier	20

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen följande år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014/2015.



Antal anställda

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Hyror	33 996	31 145
Garage och p-plats., moms	8 148	3 330
Garage och p-platser	69 036	67 167
Årsavgifter	1 771 360	1 720 288
Kravavgift	660	500
Överlåtelseavgift	500	2 000
Öresutjämning	-	5
Övriga intäkter	170	-
Summa	1 883 870	1 824 435

Not 2 Fastighetskostnader

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Fastighetsskötsel	62 252	46 689
Städ	39 156	39 156
Övriga fastighetskostnader	30 800	44 171
Reparationer	56 835	132 887
Reparation byggnad	-	150 025
El	55 789	56 613
Fjärrvärme	430 361	455 737
Vatten	58 691	74 270
Sophämtning	47 472	49 127
Fastighetsförsäkring	40 463	37 631
Kabel-Tv	63 256	61 645
Summa	885 075	1 147 951

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Löner och andra ersättningar:		
Löner	-	34 839
Styrelsearvode	41 250	49 750
Vicevärdsarvode	11 000	-11 000
Revisorsarvode	1 600	-1 600
Totala löner och ersättningar	53 850	71 989
Sociala avgifter enligt lag och avtal	10 929	6 636
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	64 779	78 625

Not 4 Byggnader och mark

	2014-08-31	2013-08-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 078 058	1 078 058
Utgående anskaffningsvärde	1 078 058	1 078 058
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-972 718	-963 041
Årets avskrivning på byggnad	-9 677	-9 677
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-982 395	-972 718
Utgående redovisat värde på byggnad	95 663	105 340
Renovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 815 374	2 815 374
Utgående anskaffningsvärde	2 815 374	2 815 374
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 445 014	-1 388 707
Årets avskrivningar	-56 307	-56 307
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 501 321	-1 445 014
Utgående redovisat värde för renovering	1 314 053	1 370 360
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	-1 151 462	-1 055 581
Årets avskrivningar	-95 881	-95 881
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 247 343	-1 151 462
Utgående redovisat värde för stamrenovering	5 144 705	5 240 586



Säkerhetsdörrar

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	850 000	850 000
Utgående anskaffningsvärde	850 000	850 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-382 500	-340 000
Årets avskrivningar	-42 500	-42 500
Utgående avskrivningar enligt plan	-425 000	-382 500
Utgående redovisat värde för säkerhetsdörrar	425 000	467 500

Mark

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	39 800	39 800
Utgående anskaffningsvärde	39 800	39 800
Utgående redovisat värde för mark	39 800	39 800

Taxeringsvärde

	2014-08-31	2013-08-31
Taxeringsvärde byggnad:	20 199 000	20 199 000
Taxeringsvärde mark:	11 200 000	11 200 000
	31 399 000	31 399 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	31 200 000	31 200 000
Lokaler:	199 000	199 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-08-31	2013-08-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	215 188	215 188
Årets inköp	25 319	
Utgående anskaffningsvärde	240 507	215 188
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-142 164	-106 126
Årets avskrivning	-41 102	-36 038
Utgående avskrivningar enligt plan	-183 266	-142 164
Utgående redovisat värde	57 241	73 024

St

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-08-31	2013-08-31
Uppsala vatten	8 800	3 301
Fastigo		2 187
SBC	1 900	1 806
Returpapercentralen	3 656	3 655
Förutbet försäkring	29 970	27 143
Swedbank	-	648
Sommaro Fastighetstjänst	5 188	5 188
Com Hem	5 308	5 195
	54 822	49 123

Not 7 Eget kapital

	Insats- kapital	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Årets förändringar av eget kapital				
Belopp vid årets ingång	110 700	1 115 581	256 303	-18 633
Disposition enligt föreningsstämma				
Överföring till underhållsfond		94 200		
Anspråktagande av underhållsfond		-150 025		
Balanseras i ny räkning			37 191	18 633
Årets resultat				338 523
Belopp vid årets utgång	110 700	1 059 756	293 494	338 523

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 2014/2015enl låneavtal	Lånebelopp 2014-08-31
Långivare				
Swedbank	2,80	2017-10-27	42 017	1 148 550
Swedbank	2,11	Rörligt	12 800	1 248 000
Stadshypotek	4,90	2017-06-01	40 500	526 500
Stadshypotek	2,51	2014-10-02	62 620	1 727 242
Stadshypotek	3,47	2016-01-30	26 268	1 247 710
Totalt			184 205	5 898 002
Kortfristig del nästa års amortering				-184 255
				5 713 747

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-08-31	2013-08-31
Förutbetalda hyresinkomster	131 849	138 903
Uppl el	2 845	1 585
Uppl fjärrvärme	24 086	23 438
Uppl revisionsarvode, extern	15 000	10 000
Uppl räntor lån	26 927	32 271
	200 707	206 197

Underskrifter

Uppsala 2015.01.07



Anders Beckman



Anna Krohn



Mariann Rinse

Vår

Min revisionsberättelse har lämnats 2015.01.16.



Elisabet Lundin
Auktoriserad revisor



Gabriella Nohldén