

Årsredovisning för

Brf Lindsberg nr 2

717600-3478

Räkenskapsåret
2012-09-01 - 2013-08-31

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 2012-09-01 - 2013-08-31. 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 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 Patent och Registreringsverket 2010-03-01.

Medlemmar

Föreningens hade vid årets slut 74 st medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 st överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt 11 st andrahandsuthyrning.

Vid lägenhetsöverlåtelser 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 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 eller 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 2013-01-31 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Beckman	Ordförande
Anna Krohn	Kassör
Mariann Rinse	Sekreterare
Fritjof Fagerlund	Suppleant
Mattias Sköld	Suppleant
Per Enar Andersson	Suppleant
Per Enar Andersson	Valberedning
Melanie Cardew	Valberedning

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Extern revisor: Elisabet Lundin, BDO

Intern revisor: Riika Liljenfeldt

Internrevisorsuppleant: Gabriella Nohldén

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tätning av samtliga fönster samt isolering av balkongdörrarnas underdel har genomförts.



Föreningens ekonomi

Arsavgifter

Arsavgifterna höjdes med 2 % 1 januari 2013.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1210 kr per lägenhet eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 4.

Budget för nästa år

Budgeten visar ett resultat på 114 900 kronor, vilket föreslås som reservering till underhållsfonden.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Service Uppsala AB t.o.m. 2014-12-31.

Ekonomisk översikt

	2013-08-31	2012-08-31	2011-08-31
Nettoomsättning, tkr	1 824	2 140	1 839
Årets resultat, tkr	-19	277	-410
Underhållsfond, tkr	1 116	1 031	1 338
Genomsnittlig skuldränta, %	3,4	4,53	4
Taxeringsvärde, tkr	31 399	28 333	28 333

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	256 303
årets resultat	-18 634
Totalt	237 669
 Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av underhållsfond ianspråktas	-150 025
reserveras till underhållsfond	94 200
i ny räkning överförs	293 494
Totalt	237 669

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

X

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-09-01- 2013-08-31</i>	<i>2011-09-01- 2012-08-31</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	1 824 435	2 040 345
Övriga intäkter		-	100 102
S:a Nettoomsättning		1 824 435	2 140 447
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-1 147 951	-1 001 289
Fastighetsavgift		-67 330	-75 040
Övriga externa kostnader		-102 020	-113 642
Personalkostnader	3	-78 625	-149 685
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		-1 395 926	-1 339 656
Avskrivningar	4,5	-240 403	-240 403
Rörelseresultat		188 106	560 388
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		5 548	3 394
Räntekostnader		-212 287	-287 110
Resultat efter finansiella poster		-18 633	276 672
Resultat före skatt		-18 633	276 672
Årets resultat		-18 633	276 672



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 223 586	7 427 951
Inventarier	5	73 024	109 062
		<u>7 296 610</u>	<u>7 537 013</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 300 110</u>	<u>7 540 513</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		15 425	11 037
Övriga kortfristiga fordringar		15 014	14 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	49 123	44 760
		<u>79 562</u>	<u>70 605</u>
<i>Kassa och bank</i>		484 535	444 760
Summa omsättningstillgångar		<u>564 097</u>	<u>515 365</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 864 207</u>	<u>8 055 878</u>

6

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Insatskapital

Underhållsfond

110 700	110 700
1 115 581	1 030 581
1 226 281	1 141 281

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

256 303	64 630
-18 634	276 672
237 669	341 302

Summa eget kapital

1 463 950	1 482 583
-----------	-----------

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

5 901 646	6 078 226
5 901 646	6 078 226

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

176 580	176 580
54 971	57 347
60 863	64 911
206 197	196 231
498 611	495 069

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 864 207	8 055 878
-----------	-----------

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

Antal anställda

Under året har föreningen haft en deltidsanställd fastighetsskötare. Denna anställning upphörde november 2012. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.



Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Hyrer	31 145	34 403
Garage och p-plats., moms	3 330	3 004
Garage och p-platser	67 167	64 453
Årsavgifter	1 720 288	1 735 166
Kravavgift	500	400
Överlåtelseavgift	2 000	1 500
Öresutjämning	5	-1
Försäkringsersättning	-	201 420
Summa	1 824 435	2 040 345

Not 2 Fastighetskostnader

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Fastighetsskötsel	46 689	-
Städ	39 156	36 510
Övriga fastighetskostnader	44 171	41 716
Reparationer	132 887	71 579
Reparation byggnad	150 025	166 475
El	56 613	58 735
Fjärrvärme	455 737	411 618
Vatten	74 270	57 544
Sophämtning	49 127	48 741
Fastighetsförsäkring	37 631	49 321
Kabel-Tv	61 645	59 050
Summa	1 147 951	1 001 289

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Löner och andra ersättningar:		
Löner	34 839	83 273
Styrelsearvode	49 750	40 550
Vicevärdsarvode	-11 000	11 000
Revisorsarvode	-1 600	800
Totala löner och ersättningar	71 989	135 623
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 636	14 062
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	78 625	149 685

Föreningen är ansluten till Fastigo.



Not 4 Byggnader och mark

	2013-08-31	2012-08-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 078 058	1 078 058
Utgående anskaffningsvärde	1 078 058	1 078 058
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-963 041	-953 364
Årets avskrivning på byggnad	-9 677	-9 677
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-972 718	-963 041
Utgående redovisat värde på byggnad	105 340	115 017
Renovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 815 374	2 815 374
Utgående anskaffningsvärde	2 815 374	2 815 374
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 388 707	-1 332 400
Årets avskrivningar	-56 307	-56 307
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 445 014	-1 388 707
Utgående redovisat värde för renovering	1 370 360	1 426 667
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	-1 055 581	-959 700
Årets avskrivningar	-95 881	-95 881
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 151 462	-1 055 581
Utgående redovisat värde för stamrenovering	5 240 586	5 336 467



Säkerhetsdörrar

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	850 000	850 000
Utgående anskaffningsvärde	850 000	850 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-340 000	-297 500
Årets avskrivningar	-42 500	-42 500
Utgående avskrivningar enligt plan	-382 500	-340 000
Utgående redovisat värde för säkerhetsdörrar	467 500	510 000

Mark

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

Taxeringsvärde

	2013-08-31	2012-08-31
Taxeringsvärde byggnad:	20 199 000	18 533 000
Taxeringsvärde mark:	11 200 000	9 800 000
	31 399 000	28 333 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	31 200 000	28 200 000
Lokaler:	199 000	133 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-08-31	2012-08-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	215 188	171 188
Årets inköp		44 000
Utgående anskaffningsvärde	215 188	215 188
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-106 126	-70 088
Årets avskrivning	-36 038	-36 038
Utgående avskrivningar enligt plan	-142 164	-106 126
Utgående redovisat värde	73 024	109 062

(Handwritten signature)

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-08-31	2012-08-31
Uppsala vatten	3 301	9 037
Fastigo	2 187	1 250
SBC	1 806	1 807
Returppapercentralen	3 655	3 656
Förutbet försäkring	27 143	24 059
Swedbank	648	-
Sommaro Fastighetstjänst	5 188	-
Com Hem	5 195	4 951
	49 123	44 760

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	1 030 581	64 631	276 672
Disposition enligt föreningsstämma				
Överföring till underhållsfond		85 000		
Balanseras i ny räkning			191 672	-276 672
Årets resultat				-18 633
Belopp vid årets utgång	110 700	1 115 581	256 303	-18 633

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är år bunden tom	Amorteringar 2013/2014 enl låneavtal	Lånebelopp 2013-08-31
Långgivare				
Swedbank	3,99	2013-12-20	34 392	1 186 586
Swedbank	2,80	Rörligt	12 800	1 260 800
Stadshypotek	3,47	2016-01-30	26 268	1 273 978
Stadshypotek	2,54	Rörligt	62 620	1 789 862
Stadshypotek	4,90	2017-06-01	40 500	567 000
Totalt			176 580	6 078 226
Kortfristig del nästa års amortering				-176 580
				5 901 646

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-08-31	2012-08-31
Förutbetalda hyresinkomster	138 903	107 445
Uppl el	1 585	2 573
Uppl fjärrvärme	23 438	22 944
Uppl revisionsarvode, extern	10 000	9 500
Uppl revisionsarvode, intern		1 600
Uppl räntor lån	32 271	37 713
Uppl vicevärdsarvode		11 000
Uppl sociala avgifter		3 456
	206 197	196 231



Underskrifter

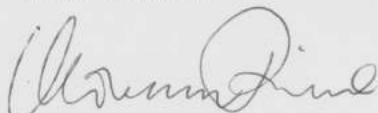
Uppsala 16/1-14



Anders Beckman



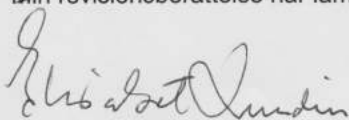
Anna Krohn



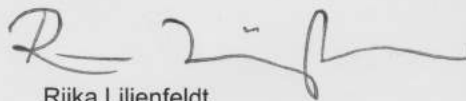
Mariann Rinse

Vår

Min revisionsberättelse har lämnats 17 januari 2014.



Elisabet Lundin
Auktoriserad revisor



Riika Liljenfeldt