

Årsredovisning för
Brf Lindsberg nr 2

717600-3478

Räkenskapsåret
2011-09-01 - 2012-08-31

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 2011-09-01 - 2012-08-31. 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:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>
P O Elofsson	77 kvm
Styrelserum	30 kvm
Stadsbudskontoret	35 kvm

Föreningsfrågor

Stadgar

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

Medlemmar

Föreningens hade vid årets slut 76 st medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 st överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt 5 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 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 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 2012-01-26 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per Enar Andersson	Ledamot
Anna Krohn	Ledamot
Mariann Rinse	Ledamot
Fritjof Fagerlund	Suppleant
Mattias Sköld	Suppleant
Monika Johansson	Valberedning
Melanie Cardew	Valberedning

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden

Revisorer

Extern revisor: Stefan Larsson, Företagsrevision i Uppsala AB
Intern revisor: Riika Liljenfeldt
Internrevisorsuppleant: Gabriella Nohldén

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av nytt låssystem i hela fastigheten.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 365 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

Årsavgifterna kommer att höjas med 2 % från och med 2013-01-01. Budgeten visar ett resultat på 157 000 kronor, vilket föreslås som reservering till underhållsfonden.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Service Uppsala AB t.o.m. 2013-12-31.

Ekonomisk översikt

	2012-08-31	2011-08-31	2010-08-31
Nettoomsättning, tkr	2 140	1 839	1 762
Årets resultat, tkr	277	-410	158
Underhållsfond, tkr	1 031	1 338	1 188
Genomsnittlig skuldränta, %	4,5	3,85	1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	64 631
årets resultat	276 672
Totalt	341 303
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
reserveras till underhållsfond	85 000
i ny räkning överförs	256 303
Totalt	341 303

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-09-01- 2012-08-31</i>	<i>2010-09-01- 2011-08-31</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	2 040 345	1 823 590
Övriga intäkter		100 102	15 450
S:a Nettoomsättning		<u>2 140 447</u>	<u>1 839 040</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-1 001 289	-1 468 959
Fastighetsavgift		-75 040	-71 638
Övriga externa kostnader		-113 642	-91 857
Personalkostnader	3	-149 685	-144 951
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 339 656</u>	<u>-1 777 405</u>
Avskrivningar	4,5	-240 403	-231 638
Rörelseresultat		<u>560 388</u>	<u>-170 003</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		3 394	7 033
Räntebidrag		-	4 041
Räntekostnader		-287 110	-250 864
Resultat efter finansiella poster		<u>276 672</u>	<u>-409 793</u>
Resultat före skatt		<u>276 672</u>	<u>-409 793</u>
Årets resultat		<u>276 672</u>	<u>-409 793</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	7 427 951	7 632 316
Inventarier	5	109 062	101 100
		7 537 013	7 733 416
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		3 500	3 500
		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		7 540 513	7 736 916
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-	18 528
Skattefordringar		11 037	15 839
Övriga kortfristiga fordringar		14 808	14 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	44 760	61 931
		70 605	110 816
Kassa och bank		444 760	68 855
Summa omsättningstillgångar		515 365	179 671
SUMMA TILLGÅNGAR		8 055 878	7 916 587

2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		110 700	110 700
Underhållsfond		1 030 581	1 337 534
		<u>1 141 281</u>	<u>1 448 234</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		64 631	167 470
Årets resultat		276 672	-409 793
		<u>341 303</u>	<u>-242 323</u>
Summa eget kapital		<u>1 482 584</u>	<u>1 205 911</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		-1	-
		<u>-1</u>	<u>-</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Skulder till kreditinstitut		6 078 226	6 257 428
		<u>6 078 226</u>	<u>6 257 428</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		176 580	168 041
Leverantörsskulder		57 347	40 160
Övriga skulder		64 911	67 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	196 231	177 995
		<u>495 069</u>	<u>453 248</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 055 878</u>	<u>7 916 587</u>
<hr/>			
Ställda panter och säkerheter		9 308 500	9 308 500
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<i>I</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

	2011-09-01- 2012-08-31	2010-09-01- 2011-08-31
Hyror	34 403	33 677
Garage och p-plats., moms	3 004	320
Garage och p-platser	64 453	64 286
Årsavgifter	1 735 166	1 722 456
Kravavgift	400	850
Överlåtelseavgift	1 500	2 000
Öresutjämning	-1	1
Försäkringsersättning	201 420	
Summa	2 040 345	1 823 590

Not 2 Fastighetskostnader

	2011-09-01- 2012-08-31	2010-09-01- 2011-08-31
Städ	36 510	40 300
Övriga fastighetskostnader	41 716	29 309
Reparationer	71 579	96 468
Reparation byggnad	166 475	213 873
Reparation utomhus	-	391 953
El	58 735	55 714
Fjärrvärme	411 618	410 745
Vatten	57 544	66 572
Sophämtning	48 741	57 440
Fastighetsförsäkring	49 321	48 849
Kabel-Tv	59 050	57 736
Summa	1 001 289	1 468 959

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011-09-01- 2012-08-31	2010-09-01- 2011-08-31
Löner och andra ersättningar:		
Löner	83 273	80 577
Styrelsearvode	40 550	40 750
Vicevärdsarvode	11 000	11 000
Revisorsarvode	800	-
Totala löner och ersättningar	135 623	132 327
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 062	12 624
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	149 685	144 951

Föreningen är ansluten till Fastigo.

Not 4 Byggnader och mark

	2012-08-31	2011-08-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 078 058	1 078 058
Utgående anskaffningsvärde	1 078 058	1 078 058
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-953 364	-943 664
Årets avskrivning på byggnad	-9 677	-9 700
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-963 041	-953 364
Utgående redovisat värde på byggnad	115 017	124 694
Renovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 815 374	2 815 374
Utgående anskaffningsvärde	2 815 374	2 815 374
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 332 400	-1 276 100
Årets avskrivningar	-56 307	-56 300
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 388 707	-1 332 400
Utgående redovisat värde för renovering	1 426 667	1 482 974
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	-959 700	-863 800
Årets avskrivningar	-95 881	-95 900
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 055 581	-959 700
Utgående redovisat värde för stamrenovering	5 336 467	5 432 348

Säkerhetsdörrar

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	850 000	850 000
Utgående anskaffningsvärde	850 000	850 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-297 500	-255 000
Årets avskrivningar	-42 500	-42 500
Utgående avskrivningar enligt plan	-340 000	-297 500
Utgående redovisat värde för säkerhetsdörrar	510 000	552 500

Mark

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

Taxeringsvärde

	2012-08-31	2011-08-31
Taxeringsvärde byggnad:	18 533 000	18 533 000
Taxeringsvärde mark:	9 800 000	9 800 000
	28 333 000	28 333 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	28 200 000	28 200 000
Lokaler:	133 000	133 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-08-31	2011-08-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	171 188	74 250
Årets inköp	44 000	96 938
Utgående anskaffningsvärde	215 188	171 188
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-70 088	-42 850
Årets avskrivning	-36 038	-27 238
Utgående avskrivningar enligt plan	-106 126	-70 088
Utgående redovisat värde	109 062	101 100

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-08-31	2011-08-31
Bredbandsbolaget		6 975
Uppsala vatten	9 037	9 064
Fastigo	1 250	1 225
SBC	1 807	1 807
Returppapercentralen	3 656	660
Förutbet försäkring	24 059	37 340
Com Hem	4 951	4 860
	44 760	61 931

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	1 337 534	167 471	-409 793
Disposition enligt föreningsstämma				
Överföring till underhållsfond		85 000		
Ianspråktagande av underhållsfond		-391 953		
Balanseras i ny räkning			-102 840	409 793
Årets resultat				276 672
Belopp vid årets utgång	110 700	1 030 581	64 631	276 672

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta%	Amorteringar Räntan är år 2012/2013 enl bunden tom	Låneavtal	Lånebelopp 2012-08-31
Långgivare				
Swedbank	3,99	2013-12-20	34 392	1 220 978
Swedbank	3,65	Rörligt	12 800	1 273 600
Stadshypotek	3,47	2016-01-30	26 268	1 300 246
Stadshypotek	3,63	Rörligt	62 620	1 852 482
Stadshypotek	4,90	2017-06-01	40 500	607 500
Totalt			176 580	6 254 806
Kortfristig del nästa års amortering				-176 580
				6 078 226

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-08-31	2011-08-31
Förutbetalda hyresinkomster	107 445	94 156
Uppl arvode Visma		9 481
Uppl el	2 573	2 743
Uppl fjärrvärme	22 944	19 939
Uppl revisionsarvode, extern	9 500	9 500
Uppl revisionsarvode, intern	1 600	800
Uppl räntor lån	37 713	26 920
Uppl vicevårdsarvode	11 000	11 000
Uppl sociala avgifter	3 456	3 456
	196 231	177 995

Underskrifter

Uppsala 2012-10-25



Per Enar Andersson



Anna Krohn



Mariann Rinse

Vår

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-11-26.



Stefan Larsson
Auktoriserad revisor



Riika Liljenfeldt