

Årsredovisning för
Brf Enegården
717600-1340
Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning :

Johan Hansson	Ordförande
Carolina Everhag	Kassör
Marianne Nordling	Sekreterare
Olof Lindbom	Ledamot
Klas Winter	Ledamot

Anita Janervik	Suppleant
Lennart Schultz	Suppleant

Firmatecknare har, utöver styrelsen som helhet, varit ordförande och kassör i förening.

Styrelsen har under året (1/1-31/12) haft 5 protokollförda sammanträden. Under året har i regel även suppleanterna deltagit i styrelsearbetet

Revisorer

Tomas Thorsbrink

Föreningens stadgar

Nya stadgar antogs på extra stämma 2009-01-22 vilka registrerades hos Bolagsverket 2009-02-10.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Visma Services Sverige AB. Städning av trapphus och tvättstuga och har skötts av Händigiga Händer.

Under året sades vårt avtal upp med 55 plus. Istället har ett fastprisavtal per månad slutits med Skansholmen AB som täcker både vinter- och sommarskötsel.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 mars.

Lägenhets- och fastighetsinformation

Antalet lägenheter med bostadsrätt är 18 st.

Under året har följande lägenhetsöverlåtelser skett:

Caroline Lyngen och Gustaf Waara har sålt lägenhet nr 14 till Marie Borg.

Ingen andrahandsuthyrning har förekommit.

Föreningens byggnad

Fastigheten, Luthagen 37:1 i Uppsala, är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet byggdes 1931. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 18 st lägenheter med en total bostadsyta om 1340 kvm.

I källaren finns ett gästrum om ca 10 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
8 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök
2 st	3 rum och kokvrå
2 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Reparationer, underhåll, Inköp etc.

Inga större reparationer har utförts under året.

En ny torktumlare har inköpts.

Fastighetens vertikala stammar har spolats och de horisontella stammarna har slamsugits. Detta arbete har utförts av Ragnsells till en kostnad om ca 14 tkr.

Föreningens **städdag** ägde rum den 21 maj.

Föreningens gästrum

18 nätter har bokats medan endast avgift för 11 nätter har erlagts vilket givit föreningen en intäkt på 550 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Kostnader

Kostnaderna (exkl. avskrivningar) blev 81 % av de budgeterade kostnaderna och 95 % av kostnaderna 2012.

Kommentarer till större kostnadsposter

Fjärrvärme: 166 tkr (98 % av budget och 101% av 2012).

Räntor: 85 tkr (100 % av budget och 91 % av 2012)

Räntekostnaderna motsvarar 3,5 % av genomsnittligt lånebelopp.

Per årsskiftet var räntenivån 3,4 % av utestående lånesumma och styrelsen räknar inte med några större förändringar under 2014.

Fastighetsskötsel: 36 tkr (90 % av budget och 131 % av 2012)

Den stora ökningen i förhållande till 2012 beror på att vi hade mycket låga kostnader under 2012 då vi hade timdebiterade avtal med 55 plus och Skansholmen.

Som nämndes ovan slöt vi ett fastprisavtal med Skansholmen under 2013 med syfte att säkerställa en bra sommar- och vinteskötsel vilket inte har varit fallet, framförallt vad gäller sommarskötseln.

Investeringar

En ny torktumlare inköptes till en kostnad om ca 24tkr som avskrivs under 5 år.

Lån

Föreningens lån uppgick vid årsskiftet till **2 390 tkr**. Under året amorterades 88 tkr.

Våra lån fördelas enligt nedan (belopp per årsskiftet 2013/2014)

- 560 tkr med 5 års löptid fom 201106, 4,21 % ränta
- 452 tkr med 3 års löptid fom 201106, 3,72 % ränta
- 300 tkr med 4 års löptid fom 201012, 3,66 % ränta
- 913 tkr med 3 månaders löptid fom 201312, 2,45 % ränta
- 65 tkr med 2 års löptid fom 201209, 2,80 % ränta
- 100 tkr med 3 års löptid fom 201206, 3,24 % ränta

Av totala lånebeloppet om 2390 tkr skall 1720 tkr villkorsändras under 2014.

Resultat

Resultatet för 2013 efter finansiella kostnader/intäkter blev 122 tkr (budget = 0 tkr).

Den stora positiva skillnaden mot budgeterat resultat förklaras framförallt av lägre kostnader för reparationer, fastighetsskötsel och fjärrvärme.

I reparationskostnaderna ingår en justering av en faktura från IR om ca 15 tkr som till fullo belastade resultatet under 2012 men betalning gjordes till 50 % av fakturabeloppet pga ej avslutat arbete. Därför har 50 % av fakturavärdet gottgjorts i resultatet för 2013 (7617,50kr).

Kassaflöde

Föreningens kassa har under året ökat med 93 tkr och uppgick per årsskiftet 2013/2014 till 444 tkr.

Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning, kr	744 404	747 284	727 737
Årets resultat, kr	122 365	97 391	39 489
Underhållsfond, kr	434 861	344 861	306 894
Årsavgift per kvm bostadsyta	555	555	543
Lån per kvm bostadsyta	1 783,8	1 849,6	1 963,4
Genomsnittlig skuldränta, %	3,5	3,7	3,6
Taxeringsvärde, tkr	16 200	14 200	14 200
Lånebelopp 31/12, tkr	2 390	2 478	2 631
% av taxeringsvärde	14,7	17,5	18,5

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	258 984
årets resultat	122 365
Totalt	381 349
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att till underhållsfond reserveras	120 000
i ny räkning överförs	261 349
Totalt	381 349

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	744 404	747 284
S:a Nettoomsättning		744 404	747 284
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-345 294	-357 126
Fastighetsavgift		-21 780	-24 570
Övriga externa kostnader		-42 183	-49 328
Personalkostnader	3	-25 456	-23 614
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		-434 713	-454 638
Avskrivningar	4,5	-105 690	-104 471
Rörelseresultat		204 001	188 175
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		3 762	3 554
Räntekostnader		-85 398	-94 338
Resultat efter finansiella poster		122 365	97 391
Resultat före skatt		122 365	97 391
Årets resultat		122 365	97 391

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	2 942 948	3 039 283
Inventarier	5	39 429	24 409
		<u>2 982 377</u>	<u>3 063 692</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 982 377</u>	<u>3 063 692</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		1 397	-
Övriga kortfristiga fordringar		971	961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	19 951	21 415
		<u>22 319</u>	<u>22 376</u>
Kassa och bank		443 855	350 979
Summa omsättningstillgångar		<u>466 174</u>	<u>373 355</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 448 551</u>	<u>3 437 047</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		88 920	88 920
Reservfond		2 040	2 040
Underhållsfond		434 861	344 861
		<u>525 821</u>	<u>435 821</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		258 984	251 593
Årets resultat		122 365	97 391
		<u>381 349</u>	<u>348 984</u>
Summa eget kapital		<u>907 170</u>	<u>784 805</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Skulder till kreditinstitut		2 325 664	2 390 237
		<u>2 325 664</u>	<u>2 390 237</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		64 573	88 240
Leverantörsskulder		35 697	37 473
Skatteskulder		-	1 393
Övriga skulder		-	7 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	115 447	127 281
		<u>215 717</u>	<u>262 005</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 448 551</u>	<u>3 437 047</u>
<hr/>			
Ställda panter och säkerheter			
Fastighetsinteckningar		4 248 800	4 248 800
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Belopp i parentes avser föregående års värde.

Allmänna redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Enegårdens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

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. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperioder.

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.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	2
Renovering	2
Stamrenovering	2
Kakelrenovering	12
Inventarier	20

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd. Styrelsens arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Arsavgifter	721 428	721 428
Kabel-Tv	21 816	21 816
Kravavgift	170	50
Överlåtelseavgift	-	2 200
Pantsättningsavgift	440	440
Övriga intäkter	550	1 350
Summa	744 404	747 284

Not 2 Fastighetskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel	35 976	27 397
Städ	20 760	20 760
Övriga fastighetskostnader	16 241	12 202
Reparationer	-6 682	4 883
Reparation byggnad	-	15 235
Serviceavtal	4 848	4 691
EI	17 391	16 796
Fjärrvärme	165 851	163 729
Vatten	33 029	34 288
Sophämtning	24 753	24 999
Fastighetsförsäkring	10 256	9 939
Kabel-Tv	22 871	22 207
Summa	345 294	357 126

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	19 998	19 999
Totala löner och ersättningar	19 998	19 999
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 458	3 615
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	25 456	23 614

Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	297 224	297 224
Utgående anskaffningsvärde	297 224	297 224
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-173 421	-167 477
Årets avskrivning på byggnad	-5 944	-5 944
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-179 365	-173 421
Utgående redovisat värde på byggnad	117 859	123 803
Renovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 069 557	2 069 557
Utgående anskaffningsvärde	2 069 557	2 069 557
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-836 692	-795 301
Årets avskrivningar	-41 391	-41 391
Utgående avskrivningar enligt plan	-878 083	-836 692
Utgående redovisat värde för renovering	1 191 474	1 232 865
Stamrenovering 1999		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 200 000	2 200 000
Utgående anskaffningsvärde	2 200 000	2 200 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-550 875	-506 875
Årets avskrivningar	-44 000	-44 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-594 875	-550 875
Utgående redovisat värde för renovering	1 605 125	1 649 125
Renovering 2008		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	42 945	42 945
Utgående anskaffningsvärde	42 945	42 945
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-20 000	-15 000
Årets avskrivningar	-5 000	-5 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-25 000	-20 000
Utgående redovisat värde för renovering	17 945	22 945

Mark

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	10 546	10 546
Utgående anskaffningsvärde	10 546	10 546
Utgående redovisat värde för mark	10 546	10 546

Taxeringsvärde

	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	9 400 000	8 800 000
Taxeringsvärde mark:	6 800 000	5 400 000
	16 200 000	14 200 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	40 681	40 681
Årets inköp	24 375	
Utgående anskaffningsvärde	65 056	40 681
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 272	-8 136
Årets avskrivning	-9 355	-8 136
Utgående avskrivningar enligt plan	-25 627	-16 272
Utgående redovisat värde	39 429	24 409

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 337	10 256
Com Hem	5 843	5 717
Uppsala Vatten	2 408	4 257
Schneider	813	785
Gästlägenhet	550	400
	19 951	21 415

Not 7 Eget kapital

	Insats- kapital	Reserv- fond	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	88 920	2 040	344 861	251 593	97 391
Disposition enligt föreningsstämma					
Överföring till underhållsfond			90 000		
Balanseras i ny räkning				7 391	-97 391
Årets resultat					122 365
Belopp vid årets utgång	88 920	2 040	434 861	258 984	122 365

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 14 enl låneavtal	Lånebelopp 2013-12-31
Långgivare				
Stadshypotek	3,66	2014-12-01		300 000
Stadshypotek	4,21	2016-06-01		560 334
Stadshypotek	3,72	2014-06-01		452 428
Stadshypotek	3,24	2015-06-01		100 000
Stadshypotek	2,80	2014-09-30	64 573	64 573
Stadshypotek	2,45	2014-03-11		912 902
Totalt			64 573	2 390 237
Kortfristig del nästa års amortering				-64 573
				2 325 664

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	59 401	59 831
Räntor	3 241	6 132
Styrelsearvoden	19 999	20 000
Arbetsgivaravgifter	5 000	5 000
Fjärrvärme dec	17 549	20 588
El dec	1 269	-
Revisionsarvode	6 000	6 000
Städ dec	1 730	1 730
Snöröjning, Skansholmen AB	-	8 000
Handkassa	1 258	-
	115 447	127 281

Brf Enegården
717600-1340

Underskrifter

Uppsala 2014-02-26


Johan Hansson


Olof Lindbom


Carolina Everhag


Marianne Nordling


Klas Winter

Revisionsberättelse har angivits 2014-02-18


Tomas Thorsbrink
VerNova AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Enegården
Org.nr. 717600-1340

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Enegården för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31. Det är styrelsens som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög med inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innebär att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciper och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 18 februari 2014



Tomas Thorsbrink
VerNova AB