

Årsredovisning

Brf Prästänkan Frideborg

Org.nr 769607-6939

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse 2012

Fastigheten

Bostadsföreningen Prästänkan Frideborg registrerades 2001-10-30. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningen upplåter 15 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

1 rum och kök	8 st	278 kv.m
2 rum och kök	7 st	407 kv.m
4 rum och kök	1 st	117 kv.m
Garage		2 st
Parkeringsplatser		7 st
Total area uppgår till		802 kv.m
Total tomtarea uppgår till		1 627 kv.m

Föreningen äger fastigheten Luthagen 48:3 med gatuadressen Sysslomansgatan 35 A-B i Uppsala Kommun. Fastigheten är uppförd 1938. Fastigheten består av 1 flerfamiljhus i 2 1/2 våningar.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Byte av vatten-, avlopps- och elstammar	2005
Om, till- och nybyggnad av toaletter/badrum	2005
Renovering av yttertak inkl nya takpannor	2005
Rensning av ventilationskanaler	2005
Byte av radiatorventiler	2005
Ombyggnad av tvättstuga	2005
Renovering av fönster i lägenheter och trapphus	2005
Ombyggnad av fjärrvärmecentral	2005
Installation av bredband	2006
Målning av trapphusen	2011

Styrelsen 2012

Geir Olsen	Ordförande, avgått under året
Emma Sandler	Kassör
Therése Wågström	Sekreterare, avgått under året
Harald Nyberg	Ledamot, avgått under året
Erik Levung	Ordförande
Jeanna Ahlin	Ledamot
Mårten Lundqvist	Suppleant
Johan Stenhammar	Suppleant
Christoffer Stenberg	Suppleant, avgått under året
Maja Wallén	Suppleant

Revisorer

Henrik Boivie	Revisor
Thomas Ericsson	Revisorssuppleant

Valberedning

Ingrid Stattin
Annefrid Nilsson

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2012.04.24 och en extra föreningsstämma i december 2012. Styrelsen har under 2012 haft 3 protokollförda sammanträden.

Avtal

Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen.
Föreningen har Kabel-TV, bredband och IP-telefoni via Bredbandsbolaget.

Överlåtelse

Under 2012 har 4 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 3 st).

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 15 514 kr, varav reparationer 15 511 kr.

Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Värme (Mvh)	175	160	191	158	163	155
El (Kwh)	15 243	14 994	14 976	12 319		

Avgiftsändringar

Årsavgifter och hyror har varit oförändrade under året.

Förmögenhetsvärde

Föreningens förmögenhetsvärde 2012.12.31 uppgick till 5 271 634 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning (tkr)	666	672	737	669	659
Rörelseresultat (tkr)	191	161	157	265	255
Balansomslutning (tkr)	13 033	13 037	13 081	13 076	13 004
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m)	718	718	718	718	718

Verksamheten under 2012

Verksamheten under 2012 blev ganska vilande på grund av mycket omsättning i styrelsen men vissa större beslut fattades, så som att dränering av grunden kommer genomföras under våren/sommaren 2013. Vi har haft problem med en läckande stupränna som orsakat en fuktskada längs fasaden, problemet är löst och skadan bör ha självtorkat (enligt besiktningsmannen). En lgh har även haft problem med råttor som orsakat en mindre fuktskada, vilket är åtgärdat. Början av 2013 lagades ledstänger i trapphusen.

Verksamheten under kommande år

Under 2013 är det planerat att måla om entrétak samt utföra en grunddränering. Problem med duvor på taket ska även utredas och åtgärdas.

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	419 495
Årets resultat	<u>100 971</u>
	520 466

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	24 633
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
till balanserat resultat överföres	<u>495 833</u>
	520 466

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2011</u>	
	<u>2012</u>	<u>Not</u>		
Årsavgifter	574 404		574 404	
Hysesintäkter	59 900	634 304 1	63 600	638 004
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Bredband och telefoni	31 680		31 680	
Övriga intäkter	150	31 830	1 838	33 518
SUMMA INTÄKTER		<u>666 134</u>		<u>671 522</u>
RÖRELSENS KOSTNADER				
<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-272 769	2	-236 456	
Administrationskostnader	-29 000		-28 125	
Fastighetsavgift/skatt	-27 805	-329 574 3	-26 860	-291 441
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-15 514		-27 828	
Planerat underhåll	0	-15 514	-63 600	-91 428
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Fastigheten		-130 447		-127 679
RÖRELSERESULTAT		190 599		160 974
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	2 312		4 799	
Räntekostnader	-91 940	-89 628	-78 662	-73 863
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		100 971		87 111
ÅRETS RESULTAT		<u>100 971</u>		<u>87 111</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2012</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2011</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Fastigheten	9 401 016		4	9 531 463	
Mark	2 735 250	12 136 266		2 735 250	12 266 713
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Övriga fordringar	1 878			1 559	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	18 691	20 569	5	16 910	18 469
Kassa och bank		876 503			751 721
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 033 338</u>			<u>13 036 903</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatsskapital	8 045 247		6	8 045 247	
Upplåtelseavgifter	665 939			665 939	
Yttre reparationsfond	196 666	8 907 852		172 033	8 883 219
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	419 495			357 017	
Årets resultat	100 971	520 466		87 111	444 128
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		3 365 000	7		3 485 000
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	120 000			120 000	
Leverantörsskulder	67 491			37 615	
Egna skatteskulder	2 325			2 190	
Upplupna kostnader	19 194		8	16 147	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	31 010	240 020		48 604	224 556
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>13 033 338</u>			<u>13 036 903</u>
<u>Ställda panter</u>					
Fastighetsinteckningar		6 070 000			6 070 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>					
		Inga			Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor

NOT NR 1

Hysesintäkter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Hyra, garage	23 000	24 000
Hyra, p-platser	18 900	21 600
Hyra, lokaler	18 000	18 000
SUMMA	59 900	63 600

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel/snöröjning	12 563	0
Serviceavtal	2 496	2 499
El	23 107	22 488
Värme	137 885	125 032
Vatten	27 052	20 702
Sophämtning	13 736	13 736
Försäkring	16 100	14 913
Bredband och telefoni	31 680	31 680
Övriga fastighetskostnader	8 150	5 406
SUMMA	272 769	236 456

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1965 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2011 uppgick till maximalt 1.302 kr/lgh och för 2012 maximalt 1.365 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Luthagen 48:3

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Taxeringsvärde:	8 211 000	8 211 000
Byggnadsvärde	5 579 000	5 579 000
Markvärde	<u>2 632 000</u>	<u>2 632 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>8 211 000</u>	<u>8 211 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	7 478 000	7 478 000
Lokaler	733 000	733 000

Bokfört värde:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Byggnader	5 535 875	5 535 875
Ingående ackumulerade avskrivningar	-404 412	-376 733
Årets avskrivningar	<u>-30 447</u>	<u>-27 679</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-434 859	-404 412
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 101 016</u>	<u>5 131 463</u>
Fastighetsförbättringar	5 000 000	5 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-600 000	-500 000
Årets avskrivningar	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-700 000	-600 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 300 000</u>	<u>4 400 000</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>9 401 016</u>	<u>9 531 463</u>

Byggnaden skrivs av enligt plan.
Fastighetsförbättringar skrivs av med 2% per år.

NOT NR 5

Förutb.kostnader/uppl.intäkter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	13 411	11 630
Bredbandsbolaget	<u>5 280</u>	<u>5 280</u>
SUMMA	<u>18 691</u>	<u>16 910</u>

NOT NR 6

	<u>Förändring av eget kapital</u>			
	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	8 711 186	172 033	357 017	87 111
Disposition av 2011 års resultat		24 633	62 478	-87 111
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				100 971
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>8 711 186</u>	<u>196 666</u>	<u>419 495</u>	<u>100 971</u>

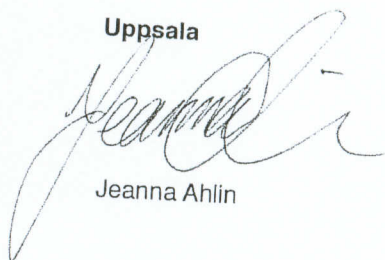
NOT NR 7

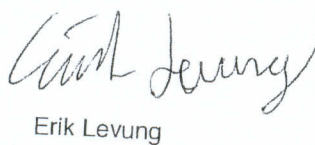
	<u>Skulder kreditinstitut</u>		
	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2013.01.16	2,626%	3 485 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>3 485 000</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-120 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>3 365 000</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2017.12.31			2 885 000

NOT NR 8

	<u>Upplupna kostnader</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Upplupna räntekostnader	19 194	16 147
SUMMA	<u>19 194</u>	<u>16 147</u>

Uppsala


Jeanna Ahlin


Erik Levung


Emma Sandler

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den


Henrik Boivie

REVISIONSBERÄTTELSE

Avseende Bostadsrättsföreningen Prästänkan Frideborg orgnr 769607-6939

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Prästänkan Frideborg för räkenskapsåret 2012.01.01 - 2012.12.31. Styrelsen har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt disponera vinstmedlen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2013-04-22



Henrik Boivie
Föreningsrevisor