

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ARKEN

Org. nr. 769618-5912

ÅR 2012

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2012-01-01 - 2012-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2008-04-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-13 och nuvarande stadgar registrerades 2008-04-01 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Kungsängen 23:16 i Uppsala kommun.

Föreningen är medlem i samfälligheten: Torgets Samfällighetsförening
Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen Uppsala Kungsängen GA:17.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till extra föreningsstämma den 18 maj 2012

Ordinarie:

Bore Dahlberg	Ordförande
Anders Arovelius	Ledamot
Sara Selberg	Ledamot
Torbjörn Karlsson	Kassör
Johan Brändewall	Ledamot

Suppleant:

Rosa Rådman
Kjell Eriksson
Jan Kjellberg

Styrelsen från extra föreningsstämma den 18 maj 2012

Ordinarie:

Bore Dahlberg	Ordförande
Anders Arovelius	Sekreterare
Sara Selberg	Kassör
Torbjörn Karlsson	Ledamot
Johan Brändewall	Ledamot

Suppleanter:

Rosa Rådman
Kjell Eriksson

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

KPMG

Suppleant:

KPMG

Valberedning

Agneta Reinfeldt	
Evelina Danielsson	Sammanställande

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 18 maj 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 8 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 9 (f.å 10) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 107 (f.å 106). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

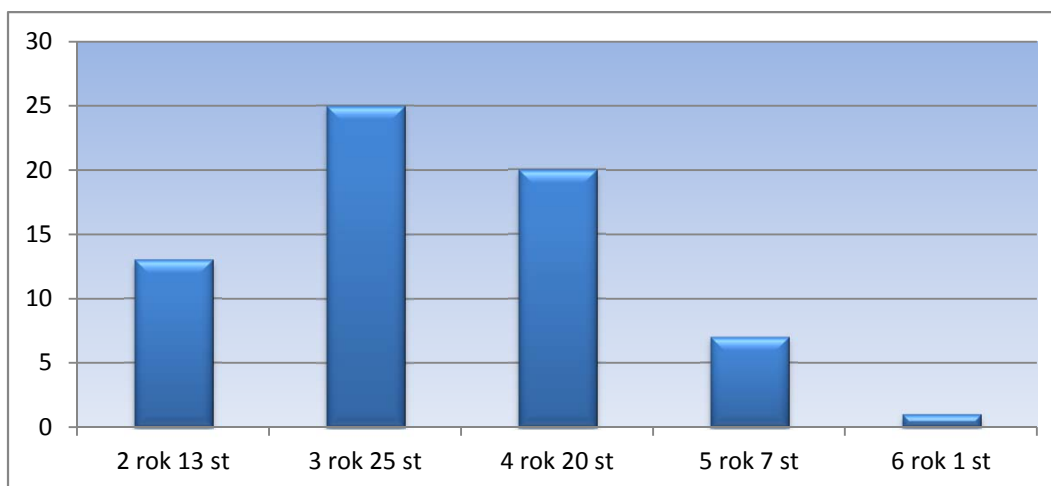
Fastighetsbeteckning: Kungsängen 23:16 i Uppsala kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 2011.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	105 847 000	50 400 000
Varav byggnader:	84 447 000	29 000 000
Varav mark:	21 400 000	21 400 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar..

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Upplands Boservice
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
Städning	Städab Uppsala
Markskötsel	Upplands Boservice
Snöröjning	Upplands Boservice
Hissavtal	OTIS
Kabel-TV	Canal Digital
Bredband	Ownit
El	Vattenfall
Värme	Vattenfall
Vatten	Uppsala Vatten
Sophämtning	Ragn Sells
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Verksamheten

Gemensamhetsanläggning GA 16 för innergården har bildats, den omfattar källaren och ledningar för vatten, el och avlopp fram till respektive förenings ansvar. I den ingår Brf Olympentorget Brf Valhall och Brf Arken. I styrelsen ingår som ordinarie ledamot Bore Dahlberg och som personlig suppleant Torbjörn Karlsson.

Ett antal möten med samtal med anledning av låsproblemen.

Efter genomgång av det preliminära resultatet samt budget för 2013 beslutades att januari månad 2013 blir avgiftsfri.

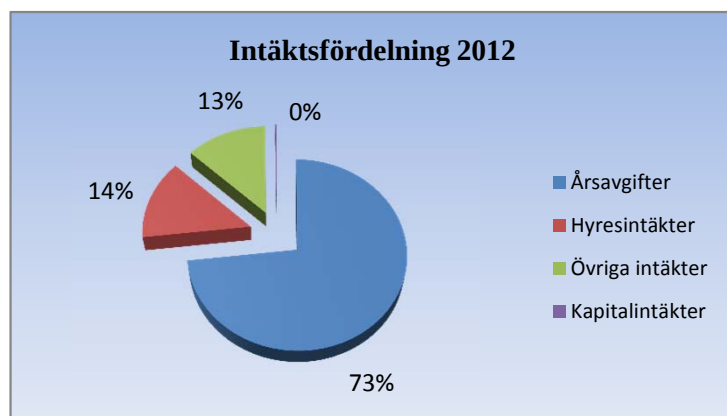
Vi kommer att ha möten med Skanska Nya Hem angående garageplatserna. Vi kommer att göra antal upphandlingar under 2013 samt genomföra 2 års besiktning av Brf Arken. Detta kommer att göras under senare delen av maj 2013. Omsättning av ett lån med troligtvis sänkt ränta om nuvarande räntenivå står sig till juni 2013.

Ekonomi

Föreningen har en mycket god ekonomi och som troligen kommer att förbättras efter omsättning av ett av våra större lån (13.970.000:-) per 30 juni 2013.

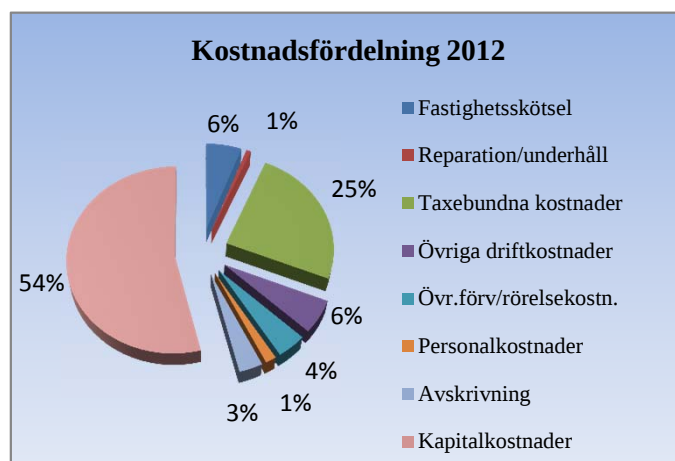
Det finns inga planer att höja avgifterna under 2013. Vår budget är mycket stark och kommer att stå sig under ett flertal år framåt om inget oförutsett inträffar.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	3 597
Hyresintäkter	676
Övriga intäkter	632
Kapitalintäkter	10
Summa	4 914

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	211
Reparation/underhåll	27
Taxebundna kostnader	914
Övriga driftkostnader	213
Fastighetsskatt	34
Övr.förv/rörelsekostn.	157
Personalkostnader	58
Avskrivning	125
Kapitalkostnader	1 995
Summa	3 735



Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	642 190
årets vinst	1 179 702
	1 821 892
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	172 920
i ny räkning överföres	1 648 972
	1 821 892

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 272 733	2 100 391
Övriga rörelseintäkter	2	631 968	280 911
		4 904 702	2 381 302
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-210 931	-75 093
Reparationer	4	-26 955	-2 031
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-914 485	-347 486
Övriga driftkostnader	6	-213 098	-81 208
Fastighetsskatt	7	-34 470	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-157 157	-47 452
Personalkostnader	9	-57 866	0
		-1 614 962	-553 270
Rörelseresultat före avskrivningar		3 289 740	1 828 032
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-124 537	-60 112
Rörelseresultat		3 165 203	1 767 920
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		9 575	401
Räntekostnader		-1 995 076	-1 015 984
Resultat efter finansiella poster		1 179 702	752 337
Årets resultat		1 179 702	752 337

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	198 035 000	198 145 000
Maskiner, inventarier och installationer	11	53 036	20 447
		198 088 036	198 165 447
Summa anläggningstillgångar		198 088 036	198 165 447
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	12	0	5 496 343
Skattefordringar		0	591 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	121 753	103 533
		121 753	6 191 036
Kassa och bank	18	3 753 201	0
Summa omsättningstillgångar		3 874 954	6 191 036
SUMMA TILLGÅNGAR		201 962 990	204 356 483

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
-----------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	142 420 000	142 420 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll	110 148	0
	142 530 148	142 420 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	642 190	0
Årets resultat	1 179 702	752 338
	1 821 892	752 338

Summa eget kapital

144 352 040 **143 172 338**

Långfristiga skulder

Checkräkningskredit (limit 2 000 tkr)	18	0	599 149
Skulder till kreditinstitut	15	53 880 000	53 880 000
Summa långfristiga skulder		53 880 000	54 479 149

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		3 255 788	162 200
Skatteskulder		229 948	201 600
Övriga kortfristiga skulder	16	73 135	6 006 043
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		28 970	232 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	143 109	102 876
Summa kortfristiga skulder		3 730 950	6 704 996

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

201 962 990 **204 356 483**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	55 880 000	55 880 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv plan över den förväntade nyttjandeperioden, årlig uppräkningsgrad sker med 5%.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	Inventarier	20% (20%)
---	-------------	-----------

Siffror inom parentes gäller föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

Jämförelse mellan åren

Entreprenaden om uppförande av föreningens hus färdigställdes under 2011. Ekonomisk avräkningsdag mellan föreningen och Skanska Nya Hem AB var den 30 juni 2011. Föreningens räkenskapsår 2011 avser därmed endast sex månader.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	3 596 930	1 771 124
	Hysesintäkter lokaler	85 000	41 267
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	590 803	288 000
		4 272 733	2 100 391
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Vatten	113 633	51 430
	El	245 254	93 658
	Tv-avgift	218 075	107 782
	Överlåtelse- & pantavgifter	9 810	4 280
	Övriga intäkter	45 196	23 761
		631 968	280 911
Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel enligt avtal	84 969	27 652
	Städ	61 187	25 640
	Hisservice	50 217	21 801
	Marskötsel	11 020	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	830	0
	Förbrukningsmaterial	2 708	0
		210 931	75 093
Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	1 306	0
	Reparation hiss	13 742	2 031
	Reparation tvättstuga	756	0
	Reparation installationer	9 016	0
	Reparation värmeinstallationer	2 135	0
		26 955	2 031
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	368 737	157 862
	Fjärrvärme	353 520	96 877
	Vatten	117 986	53 590
	Sophämtning	74 242	39 157
		914 485	347 486
Not 6	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	34 648	16 560
	Samfällighetsförening	17 982	10 457
	Tv/Bredband	160 468	54 191
		213 098	81 208

Bostadsrättsföreningen Arken
769618-5912

Not 7	Fastighetsskatt	2012	2011
	Fastighetsskatt lokaler	34 470	0
		34 470	0
Not 8	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
	Lokalhyra	400	0
	Förbrukningsinventarier	17 600	0
	Indrivningskostnader	160	0
	Revisionsarvode	0	10 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	74 296	27 643
	Övriga externa tjänster	31 592	8 609
	Övriga omkostnader	33 109	1 200
		157 157	47 452
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2012	2011
	<i>KPMG AB</i>		
	Revisionsuppdrag *	0	10 000
	* Arvode till revisor 2011 har betalats av skanska	0	10 000

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 9	Anställda och personalkostnader		
	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2012	2011
	Arvoden till styrelsen	46 669	0
	Arbetsgivaravgifter	11 197	0
		57 866	0

Not 10 Byggnader och mark	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	155 033 000	88 445 308
Årets anskaffningsvärde	0	66 587 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 033 000	155 033 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-55 000	0
Årets avskrivningar	-110 000	-55 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 000	-55 000
Mark		
Ingående markvärde	43 167 000	43 167 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 167 000	43 167 000
Utgående planenligt restvärde	198 035 000	198 145 000
Taxeringsvärden byggnader	84 447 000	29 000 000
Taxeringsvärden mark	21 400 000	21 400 000
	105 847 000	50 400 000
Not 11 Maskiner, inventarier och installationer	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	25 559	0
Årets anskaffningsvärde	47 126	25 559
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 685	25 559
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 112	0
Årets avskrivningar enligt plan	-14 537	-5 112
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 649	-5 112
Utgående planenligt restvärde	53 036	20 447
Not 12 Kortfristiga fordringar	2012	2011
Avräkningskonto Skanska	0	201 600
Moms	0	5 294 743
	0	5 496 343

Bostadsrättsföreningen Arken
769618-5912

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Tv/Bredband	40 954	37 607
Försäkring	39 455	37 567
Förvaltningsarvode	19 368	18 574
Vatten	10 891	0
Hiss	11 085	9 785
	121 753	103 533

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	142 420 000	0	142 420 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	0	110 148 *	110 148
Balanserat resultat	0	642 190	642 190
Resultat föregående år	752 338	-752 338	0
Årets resultat	0	1 179 702	1 179 702
* Avsättning enligt stämmobeslut		110 148	
		110 148	

Not 15 Skulder till kreditinstitut	2012	2011
Bank	%-sats	Omsättning
Handelsbanken	4,22%	2016-06-30
Handelsbanken	3,75%	2014-06-30
Handelsbanken	3,43%	2013-06-30
Handelsbanken	3,20%	2014-03-01
Handelsbanken	3,05%	3-mån
		53 880 000
		53 880 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder	2012	2011
Investeringsmoms (Skanska)	0	5 941 568
El & vattenavläsning	31 258	64 475
Övriga kortfristiga skulder	41 877	0
	73 135	6 006 043

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012	2011
Räntekostnader	3 389	4 044
Revisionsarvode	20 000	20 000
Fjärrvärme	71 285	37 059
El	48 435	41 773
	143 109	102 876

Bostadsrättsföreningen Arken
769618-5912

Not 18 Likvida medel	2012	2011
Likvida medel		
Kassa och bank	3 753 201	0
Checkräkningskredit (kredit limit 2 000 000 kr)	0	599 149
Räntor		
Under perioden betald ränta	1 995 731	1 011 940
Under perioden erhållen ränta	9 575	401

Uppsala den 2013

Bore Dahlberg
Ordförande

Anders Arovelius
Sekreterare

Sara Selberg
Kassör

Torbjörn Karlsson
Ledamot

Johan Brändewall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG
Auktoriserad revisor