

Brf Slottsparken

Årsredovisning 2013



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT



Årsredovisning

Brf Slottsparken

Org.nr 769611-3260

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013

Förvaltningsberättelse 2013

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Slottsparken registrerades 2004-09-02.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter 97 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	67 st	1 866 kv.m
2 rum och kök	30 st	1 094 kv.m
Parkeringsplatser		29 st
Total bostadsarea uppgår till		2 960 kv.m
Total tomtarea uppgår till		4 000 kv.m

Föreningen äger fastigheten Kåbo 5:8 med gatuadressen Daghammarskjöldsväg 15 A-C i Uppsala Kommun. Fastigheten är uppförd 2005-2006. Fastigheten består av flerbostadshus med 2-3 våningar och suterräng/källarplan.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Styrelsen 2013

Amanda Jansson	Ordförande
Alice Haux	Ledamot
Björn Johansson	Ledamot
Julia Marcopulos	Ledamot
Niklas Strömqvist	Ledamot
Diana Al Saadi	Suppleant
Ylva Winsnes	Suppleant

Revisorer

Lennart Wik	Extern revisor
Duo revision	Revisorsuppleant

Valberedning

Malin Svensson
Emma Freijs

Stämma och sammanträden

En extra föreningsstämma hölls 2013.03.19 och föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2013.05.30. Styrelsen har under 2013 haft 9 protokollförda sammanträden.

Avtal

Sweax har ansvarat för fastighetsskötsel och städ.

Mobil Park svarar för parkeringsövervakning.

Föreningen har Kabel-TV, IP-telefoni samt bredbandsuppkoppling via ComHem.

Mediator har anlitats för den ekonomiska förvaltningen, lägenhetsregistret samt gemensam elmätning.

Returpappercentralen har ansvarat för tidningsåtervinning.

Serviceavtal för hissar har skrivits med Uppsala Lyftservice AB.

Överlåtelse

Under 2013 har 20 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 99 922 kr, varav reparationer 74 297 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har höjts med 5% från 1 januari 2013. Hyrorna för parkeringsplatserna har varit oförändrade under året.

Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Värme (Mvh)	508	569	520	583	550
Vatten (Kbm)	5 754	5 661	5 607	5 411	5 212
El (Mwh)	205	201	197	202	196

2007

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nettoomsättning (tkr)	3 584	3 496	3 320	3 271	3 272
Rörelseresultat (tkr)	1 761	1 675	1 676	1 543	1 714
Balansomslutning (tkr)	98 202	97 927	98 143	98 311	97 850
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m)	1 029	980	933	888	888

Förmögenhetsvärde

Föreningens förmögenhetsvärde 2013.12.31 uppgick till 21 273 321 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen.

Verksamheten under 2013

Under 2012 påvisades vattenskador i fastigheten. Därtill har det konstaterats att det finns sprickor i betongplattorna. Under 2013 besiktigades kända vattenskador i fastigheten och vidare utredning påbörjades. Kända skador är anmälda till Länsförsäkringar. För nuvarande pågår utredning med hjälp av advokat från Wigert & Placht, som föreningen anlitat för detta ärende. Vi kan i dagsläget inte överblicka hur detta kommer att påverka föreningen.

Föreningen påbörjade energibesparing genom att släcka lampor i korridorerna när ingen vistas i dem. Besparingen kommer fortgå under 2014.

Upprensning bland cyklarna i cykelförrådet slutfördes för att erhålla mer plats till cyklar som används regelbundet.

Verksamheten under kommande år

Under kommande år, 2014, kommer vi att fokusera på att lösa problemen med vattenskadorna, ändra så att lamporna i korridorerna endast lyser när människor är där (för att bespara ström) samt så kommer vi att göra en underhållsplan på 15 år framåt.

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	1 051 373
Årets resultat	<u>450 105</u>
	1 501 478

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	57 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>1 444 478</u>
	1 501 478

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2013</u>	INTÄKTER		<u>2012</u>	
Årsavgifter	3 045 684			2 866 230	
Hysesintäkter	74 450	3 120 134		67 625	2 933 855
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		464 012	1		562 250
SUMMA INTÄKTER		<u>3 584 146</u>			<u>3 496 105</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-1 457 330		2	-1 459 183	
Administrationskostnader	-97 625			-94 750	
Fastighetsavgift	-58 685	-1 613 640	3	-66 154	-1 620 087

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-74 297			-34 025	
Planerat underhåll	-25 625	-99 922		-57 250	-91 275
Personalkostnader		-37 702	4		-41 776

Avskrivningar, materiella tillgångar

Fastigheten		-71 820			-68 315
-------------	--	---------	--	--	---------

RÖRELSERESULTAT		1 761 062			1 674 652
------------------------	--	-----------	--	--	-----------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	3 236			8 789	
Räntekostnader	-1 314 193	-1 310 957		-1 404 137	-1 395 348

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		450 105			279 304
--	--	---------	--	--	---------

ÅRETS RESULTAT		<u>450 105</u>			<u>279 304</u>
-----------------------	--	----------------	--	--	----------------

BALANSRÄKNING

	<u>2013</u>	<u>TILLGÅNGAR</u> <u>Not</u>	<u>2012</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten	64 467 997	5	64 539 817
Mark	32 121 035	96 589 032	32 121 035 96 660 852
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Medlemsavgifter/hyror	11 777		3 858
Övriga fordringar	70 259	6	72 485
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	75 726	157 762 7	61 027 137 370
Kassa och bank		<u>1 454 720</u>	<u>1 128 425</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>98 201 514</u>	<u>97 926 647</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatsskapital	41 440 000	8	41 440 000
Upplåtelseavgift	17 529 000		17 529 000
Yttre reparationsfond	913 800	59 882 800	860 800 59 829 800
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	1 051 373		825 069
Årets resultat	450 105	1 501 478	279 304 1 104 373
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		35 951 577 9	36 027 076
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	75 500		71 942
Leverantörsskulder	169 721		218 950
Egna skatteskulder	4 578		6 565
Upplupna kostnader	345 178	10	469 618
Förskottsinbetalda hyror/avg	270 682	865 659	198 323 965 398
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>98 201 514</u>	<u>97 926 647</u>
<u>Ställda panter</u>			
Fastighetsinteckningar		38 300 000	38 300 000
<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. Ny 80-årig progressiv avskrivningsplan för byggnader fastställd med början 2011.

Belopp anges i hela kronor

NOT NR 1

Övriga intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Elintäkter	265 290	263 667
Bredband/telefoni	180 420	291 000
Övriga intäkter	<u>18 302</u>	<u>7 583</u>
SUMMA	<u>464 012</u>	<u>562 250</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel/städ	166 514	25 602
Fastighetsskötsel	0	51 856
Fastighetsskötsel extra tjänster	76 012	47 458
Städning Entreprenad	0	95 323
Hissar	12 557	9 773
Serviceavtal	8 624	8 403
El	246 076	251 384
Värme	414 514	433 348
Vatten	118 024	120 373
Sophämtning	91 204	90 027
Försäkring	33 421	34 147
Bredband/telefoni	179 021	221 244
Förbrukningsinventarier	990	0
Revisionsarvode	16 773	19 172
Övriga fastighetskostnader	64 350	51 073
Advokatkostnader	<u>29 250</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>1 457 330</u>	<u>1 459 183</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2006 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift 2007-2011 och betalar halv kommunal fastighetsavgift 2012-2016. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	<u>34 999</u>	<u>35 000</u>
SUMMA ARVODEN OCH LÖNER	34 999	35 000
Sociala avgifter	<u>2 703</u>	<u>6 776</u>
SUMMA ARVODEN OCH SOCIALA AVGIFTER	<u>37 702</u>	<u>41 776</u>

NOT NR 5

Kåbo 5:8

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Taxeringsvärde:	57 000 000	53 000 000
Byggnadsvärde	43 000 000	42 000 000
Markvärde	<u>14 000 000</u>	<u>11 000 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>57 000 000</u>	<u>53 000 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	53 000 000	53 000 000
----------	------------	------------

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
--	--------------------	--------------------

Byggnader	64 993 868	64 993 868
Ingående ackumulerade avskrivningar	-454 051	-385 736
Årets avskrivningar	<u>-71 820</u>	<u>-68 315</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-525 871	-454 051
Utgående restvärde enligt plan	<u>64 467 997</u>	<u>64 539 817</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>64 467 997</u>	<u>64 539 817</u>

Byggnaden skrivs av enligt en 80-årig progressiv plan.

NOT NR 6

Övriga fordringar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Skattekonto	405	346
Elintäkter	<u>69 854</u>	<u>72 139</u>
SUMMA	<u>70 259</u>	<u>72 485</u>

NOT NR 7

Förutb.kostnader/uppl.intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	15 070	14 710
Förutbetalda Kabel-TV kostnader	45 023	44 752
Förutbetald kostnad Uppsala Lyftservice	1 565	1 565
Förutbetald kostnad Sweax	<u>14 068</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>75 726</u>	<u>61 027</u>

NOT NR 8

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	58 969 000	860 800	825 069	279 304
Disposition av 2012 års resultat		53 000	226 304	-279 304
Årets resultat				450 105
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>58 969 000</u>	<u>913 800</u>	<u>1 051 373</u>	<u>450 105</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank Hypotek	2015.10.26	3,370%	9 779 511
Swedbank Hypotek	2014.02.25	4,290%	9 110 611
Swedbank Hypotek	2017.09.27	3,190%	9 336 955
Swedbank Hypotek	2016.09.27	2,970%	<u>7 800 000</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>36 027 077</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-75 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>35 951 577</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2018.12.31			35 649 577

NOT NR 10

Upplupna kostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Upplupen räntekostnad	283 697	321 514
Upplupet revisionsarvode	14 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	35 000	35 000
Upplupna sociala avgifter	7 637	10 997
Övriga upplupna kostnader	<u>4 844</u>	<u>88 107</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>345 178</u>	<u>469 618</u>

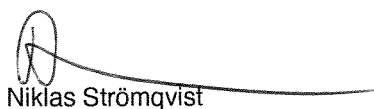
Uppsala


Amanda Jansson


Alice Haux


Björn Johansson


Julia Marcopulos


Niklas Strömquist

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 9 maj 2014.


Lennart Wik
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Slottsparken
Org.nr. 769611-3260

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slottsparken för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

en

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Slottsparken för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 9 maj 2014

Lennart Wik

Godkänd revisor

BUDGET 2014

	Budget 2014	Budget 2013	Utfall 2013
<u>Huvudintäkter</u>			
Årsavgifter	3 045 700	3 045 700	3 045 684
Hyra, p-platser	69 000	69 000	74 450
Elintäkter	260 000	270 000	265 290
Bredband/telefoni	180 400	180 400	180 420
<u>Övriga intäkter</u>			
Övriga intäkter	0	0	18 302
<u>Kapitalintäkter</u>			
Ränteintäkter	3 000	3 000	3 236
Summa intäkter	3 558 100	3 568 100	3 587 382
<u>Drift/förvaltningskostnader</u>			
Fastighetsskötsel/städ	174 000	161 000	166 514
Fastighetsskötsel utöver avtal	50 000	30 000	76 012
Hisskostnader	50 000	50 000	12 557
Löpande underhåll	100 000	80 000	74 297
Serviceavtal	10 000	10 000	8 624
Periodiskt underhåll	405 000	291 000	25 625
Elektricitet	255 000	255 000	246 076
Uppvärmning	480 000	470 000	414 514
Vatten	119 000	119 000	118 024
Renhållning	95 000	95 000	91 204
Försäkringar	38 000	37 000	33 421
Bredband/telefoni	180 000	179 000	179 021
Fastighetsavgift	59 000	58 700	58 685
Förbrukningsinventarier	0	0	990
Extern revision	15 000	14 000	16 773
Redovisningstjänster	99 600	97 600	97 625
Övriga förvaltningskostnader	60 000	58 000	64 350
Advokatkostnader	0	0	29 250
Summa driftskostnader	2 189 600	2 005 300	1 713 562
<u>Personalkostnader/arvoden</u>			
Arvoden styr. o rev	35 000	35 000	34 999
Sociala avgifter	11 000	11 000	2 703
<u>Kapitalkostnader/avskrivningar</u>			
Avskrivningar byggnader	75 500	71 800	71 820
Räntekostnader	1 190 000	1 388 000	1 314 193
Summa kostnader	3 501 100	3 511 100	3 137 277
Årets resultat	57 000	57 000	450 105
<u>I resultatdispositionen</u>			
Avsättning yttre rep.fond	57 000	57 000	57 000
Resultat efter avsättning fond	0	0	393 105

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Kungsgatan 16
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se