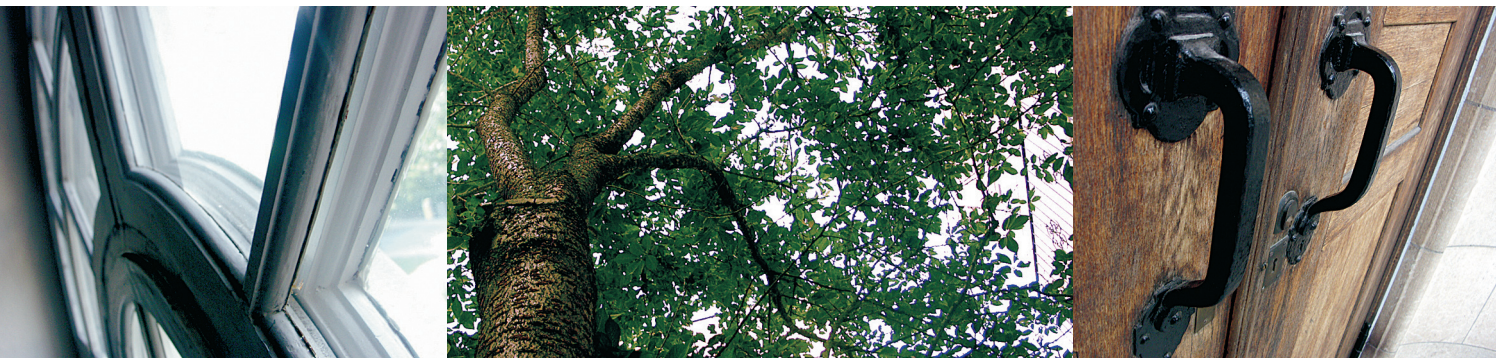


Brf Slottsparken

Årsredovisning 2012



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning

Brf Slottsparken

Org.nr 769611-3260

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

Förvaltningsberättelse 2012

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 2012

Emma Freijs	Ordförande
Amanda Jansson	Ledamot
Björn Johansson	Ledamot
Diana Al Saadi	Ledamot
Lisa Lundqvist	Suppleant
Ylva Winsnes	Suppleant

Revisorer

Lennart Wik	Extern revisor
Duo revision	Revisorsuppleant

Valberedning

Malin Svensson

Stämman och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2012.05.12.
Styrelsen har under 2012 haft 9 protokollförda sammanträden.

Avtal

Upplands Fastighetsservice har ansvarat för fastighetsskötsel och städ t.o.m. 31 oktober och därefter har Sweax anlitats.

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.

Överlåtelser

Under 2012 har 18 överlåtelser av bostadsrätt skett.

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

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 91 275 kr, varav reparationer 34 025 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har höjts med 5% från 1 april 2012. Hyrorna för parkeringsplatserna har varit oförändrade under året.

Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Värme (Mvh)	569	520	583	550	516
Vatten (Kbm)	5 661	5 607	5 411	5 212	5 771
EI (Mwh)	201	197	202	196	210

2007

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning (tkr)	3 496	3 320	3 271	3 272	3 268
Rörelseresultat (tkr)	1 675	1 676	1 543	1 714	1 602
Balansomslutning (tkr)	97 927	98 143	98 311	97 850	97 771
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m)	980	933	888	888	888

Förmögenhetsvärde

Föreningens förmögenhetsvärde 2012.12.31 uppgick till 17 073 412 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen.

Verksamheten under 2012

Under 2012 har vattenskador påvisats i fastigheten. Jan Källmans ingenjörbyrå anlitas för att besiktiga aktuella lägenheter, tak och källare. Det har konstaterats att det generellt finns sprickor i betongplattorna, vilket troligen tyder på att betongplattan är klen konstruerad. På grund av dessa sprickor och rörelserna i betongplattan finns sprickor i grundväggarnas skarvar. Då man påtalat detta för entreprenören för byggnationen, gjordes ytterligare en utredning på uppdrag av entreprenören. Utredningen som gjordes av Consulting AB, kom till i stort sett samma slutsats. Entreprenören, Skanska, anser ändå att det inte begåtts något fel vid byggnationen. Styrelsen har därför anlitat Advokatfirman Wigert & Placht att föra vår talan i detta ärende. Det är i dagsläget svårt att överblicka hur detta kommer att påverka föreningen. Närmast kommer vi att låta besiktningsmän titta på frågan om orsak och fel och vad som behövs för att åtgärda felen.

Nyttjanderätts- samt servitutsavtal slöts med Akademiska hus som avslut på förhandlingen.

En ny hemsida utvecklades.

En cykelutrensning utfördes i november månad där alla aktuella cyklar anmäldes till polisen.

En hyreshöjning på 5 % genomfördes den 1 april 2012.

En OVK och rengöring av ventilation genomfördes.

Fastighetsskötaravtalet med Upplands Fastighetsservice sades upp och ett nytt tecknades med Sweax den 1 november 2012.

Ett nytt avtal med ComHem skrevs vilket ledde till sänkt bredbandsavgift.

Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Verksamheten under kommande år

Ett nytt stadgeförslag ska arbetas fram.

Fortsätta jobba vidare med vattenskadeärendet.

En försäljning av cyklar som blev kvar efter utrensning ska ske.

Lappar om nyckelregistrering hos Swesafe kommer delas ut.

En hyreshöjning på 5 % kommer genomföras den 1 januari 2013.

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	825 069
Årets resultat	<u>279 304</u>
	1 104 373

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	53 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>1 051 373</u>
	1 104 373

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2012</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2011</u>
Årsavgifter	2 866 230			2 696 838
Hysesintäkter	67 625	2 933 855		63 300
				2 760 138
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		562 250	1	560 239
SUMMA INTÄKTER		<u>3 496 105</u>		<u>3 320 377</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-1 459 183		2	-1 355 320
Administrationskostnader	-94 750			-92 000
Fastighetsavgift	-66 154	-1 620 087	3	0
				-1 447 320
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-34 025			-67 790
Planerat underhåll	-57 250	-91 275		-20 608
				-88 398
Personalkostnader		-41 776	4	-43 609
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Fastigheten		-68 315		-64 982
RÖRELSERESULTAT		1 674 652		1 676 068
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	8 789			641
Räntekostnader	-1 404 137	-1 395 348		-1 307 170
				-1 306 529
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		279 304		369 539
ÅRETS RESULTAT		<u>279 304</u>		<u>369 539</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2012</u>	<u>TILLGÅNGAR</u> <u>Not</u>	<u>2011</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Fastigheten	64 539 817	5	64 608 132	
Mark	32 121 035	96 660 852	31 973 325	96 581 457
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Medlemsavgifter/hyror	3 858		6 797	
Övriga fordringar	72 485	6	69 925	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	61 027	137 370 7	70 989	147 711
Kassa och bank		<u>1 128 425</u>		<u>1 414 056</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>97 926 647</u>		<u>98 143 224</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	860 800	59 829 800	807 800	59 776 800
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	825 069		508 530	
Årets resultat	279 304	1 104 373	369 539	878 069
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		36 027 076 9		36 599 018
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	71 942		70 796	
Leverantörsskulder	218 950		187 283	
Egna skatteskulder	6 565		0	
Upplupna kostnader	469 618	10	364 950	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	198 323	965 398	266 308	889 337
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>97 926 647</u>		<u>98 143 224</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>2012</u>	<u>2011</u>
Elintäkter	263 667	263 541
Bredband/telefoni	291 000	291 000
Övriga intäkter	<u>7 583</u>	<u>5 698</u>
SUMMA	<u>562 250</u>	<u>560 239</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel/städ	25 602	0
Fastighetsskötsel	51 856	64 926
Fastighetsskötsel extra tjänster	47 458	22 637
Städning Entreprenad	95 323	101 765
Hissar	9 773	16 020
Serviceavtal	8 403	3 919
El	251 384	245 005
Värme	433 348	403 904
Vatten	120 373	93 804
Sophämtning	90 027	85 560
Försäkring	34 147	32 205
Bredband/telefoni	221 244	220 372
Revisionsarvode	19 172	9 328
Övriga fastighetskostnader	<u>51 073</u>	<u>55 875</u>
SUMMA	<u>1 459 183</u>	<u>1 355 320</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>2012</u>	<u>2011</u>
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	35 000	35 000
SUMMA ARVODEN OCH LÖNER	35 000	35 000
Sociala avgifter	6 776	8 609
SUMMA ARVODEN OCH SOCIALA AVGIFTER	41 776	43 609

NOT NR 5

Kåbo 5:8

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Taxeringsvärde:	53 000 000	53 000 000
Byggnadsvärde	42 000 000	42 000 000
Markvärde	11 000 000	11 000 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	53 000 000	53 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

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

Bokfört värde:

2012

2011

Byggnader

Byggnader	64 993 868	64 993 868
Ingående ackumulerade avskrivningar	-385 736	-320 754
Årets avskrivningar	-68 315	-64 982
Utgående ackumulerade avskrivningar	-454 051	-385 736
Utgående restvärde enligt plan	64 539 817	64 608 132
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	64 539 817	64 608 132

Byggnaden skrivs av enligt en 80-årig progressiv plan, med 0,1%.

NOT NR 6

Övriga fordringar

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Skattekonto	346	345
Elintäkter	72 139	69 580
SUMMA	72 485	69 925

NOT NR 7

Förutb.kostnader/uppl.intäkter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	14 710	13 553
Förutbetalda Kabel-TV kostnader	44 752	55 311
Förutbetald kostnad Uppsala Lyftservice	1 565	1 565
Forutbetald kostnad Returpappercentralen	0	560
SUMMA	61 027	70 989

NOT NR 8

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	58 969 000	807 800	508 530	369 539
Disposition av 2011 års resultat		53 000	316 539	-369 539
Årets resultat				279 304
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>58 969 000</u>	<u>860 800</u>	<u>825 069</u>	<u>279 304</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

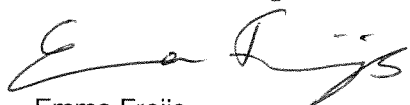
	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank Hypotek	2015.10.26	3,370%	9 779 511
Swedbank Hypotek	2014.02.25	4,290%	9 170 611
Swedbank Hypotek	2013.09.25	4,420%	9 348 896
Swedbank Hypotek	2013.01.15	2,888%	7 800 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>36 099 018</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-71 942
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>36 027 076</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2017.12.31			35 739 308

NOT NR 10

Upplupna kostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Upplupen räntekostnad	321 514	309 453
Upplupet revisionsarvode	14 000	9 500
Upplupna styrelsearvoden	35 000	35 000
Upplupna sociala avgifter	10 997	10 997
Övriga upplupna kostnader	<u>88 107</u>	<u>0</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>469 618</u>	<u>364 950</u>

Uppsala 10 maj 2013


Emma Freijs

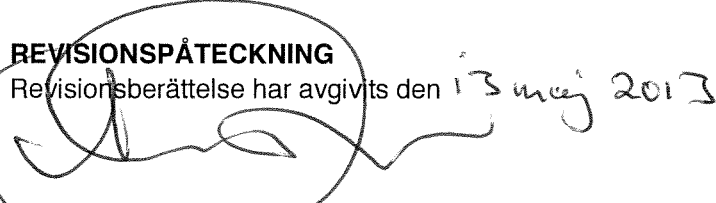

Amanda Jansson


Björn Johansson


Diana Al Saadi

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 13 maj 2013


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 år 2012

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 2012 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Slottsparken för år 2012.

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.

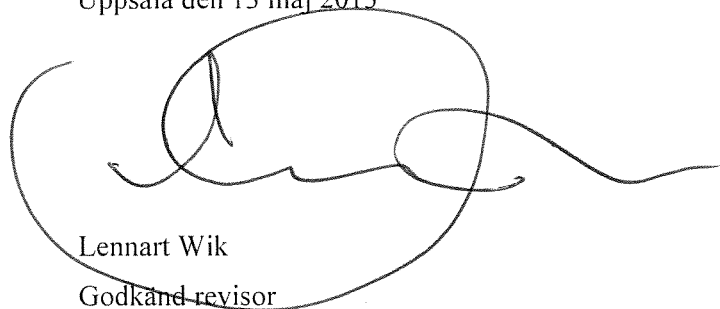
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 13 maj 2013



Lennart Wik
Godkänd revisor

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 pantar. 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.





tegl.se/noe.nu

MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

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