

Årsredovisning

Brf Stabbygårdarna

Org.nr 717600-3171

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

Förvaltningsberättelse 2012

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Stabbygårdarna registrerades 1952.08.01. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring.

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt .

3 rum och kök	6 st	417 kv.m
3 rum inkl. uthyrningsrum och kök	35 st	2 690 kv.m
4 rum inkl. uthyrningsrum och kök	14 st	1 274 kv.m
5 rum och kök	1 st	110 kv.m
Garage		20 st
Parkeringsplatser		10 st
Total bostadsarea uppgår till		4 491 kv.m
Total tomtarea uppgår till		9 309 kv.m

Föreningen äger fastigheten Luthagen 7:5 där två bostadshus är uppförda. Hällbygatan 34 - 36 och Prästgårdsgatan 9. Husen är byggda under perioden 1950 - 54. I byggnaderna finns 56 lägenheter, en uthyrningslokal, en gemensam föreningslokal och gemensam hobbylokal samt 20 garage. Föreningen har också 10 parkeringsplatser till medlemmarnas förfogade. Tvättstugor finns i källaren i båda husen. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Stamreovering	1999
Takomläggning	2001
Renovering ventilationssystem	2002
Asfaltering och lekplatsunderhåll	2005
Styrcentral för uppvärmning	2006
Måleriarbeten	2007
Måleriarbeten	2008
Säkerhetsdörrar	2009/2010
Fönstebyte och balkongreovering	2011/2012

Styrelsen 2012

Malin Albertsson	Ordförande
Linda Cronsten	Ledamot
Maria Gabrielsson	Ledamot
Niklas Gåfväls	Ledamot
Lena Edström	Ledamot
Ingvar Backeus	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Maria Gabrielsson, Linda Cronsten och Niklas Gåfväls.

Revisorer

Mattias Waldau	Revisor
Jan Rytenberg	Revisor

Valberedning

Mattias Waldau
Gunilla Bergqvist

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-18. Styrelsen har under 2012 haft 11 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Fastighetsskötsel och städning av trapphus och källaren har utförts av Sweax
Föreningen har avtal med Swesafe avseende förvaring av nycklar.
Föreningen har Kabel-TV via Com hem samt bredband via Bredbandsbolaget.
Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret.

Överlåtelser

Under 2012 har 8 överlåtelser av bostadsrätt skett.

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

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 707 397 kr, varav reparationer 95 106 kr.
Det påbörjade arbetet med fönsterbyte och balkongrenovering har slutförts under 2012. Av den totala kostnaden 4 578 510 kr har 4 000 000 kr bokförts som tillgång vilken kommer att skrivas av under 40 år.
De största åtgärderna under året har varit:

Valbo fönsterteknik	253 607 kr
Inköp av torktumlare	33 781 kr

Värme och el, jämförelsetal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Värme (Mvh)	816	799	1004	800	810	812
El (Kwh)	74 810	79 710	80 876	79 471		

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 10% från 1 januari 2012.

Garage och parkeringsplatserna höjdes med 50% från 1 januari 2012.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 891	2 499	2 457	2 443	2 444
Rörelseresultat (tkr)	200	402	-405	547	586
Balansomslutning (tkr)	13 010	12 987	9 624	10 344	9 538
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m)	602	548	521	521	521

Förmögenhetsvärde

Föreningens förmögenhetsvärde 2012.12.31 uppgick till 33 631 230 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen.

Verksamheten 2012

Vi hälsar alla nya medlemmar i föreningen hjärtligt välkomna och hoppas vi ses på våra härliga gräsmattor, under våra fruktträd och vid våra uteplatser på gården snart. För att sköta vår förening på ett så bra sätt som möjligt ber vi alla medlemmar att tänka på att föreningen är vårt gemensamma ansvar!

För de trädgårdsintresserade finns det möjlighet att odla blommor och grönt på lediga odlingslotter längs huset mot Hällbygatan. Anmäl intresse till Maria Gabrielson.

Vi avslutade fönsterrenoveringarna. Diverse klagomål på ventilation/tjutande fönster (Hällbygatan) och kalla/dragiga fönster (Prästgårdsgatan) har föranlett vidare uppföljningar kring vad som har blivit fel. Dessa ärenden är inte avslutade.

Styrelsen organiserade en städdag, då bland annat vissa rensningar av förrådsutrymme och cykelställ genomfördes.

En inventering av matkällarförråden har inletts (men är inte avslutad).

Ny torktumlare har satts in i stora tvättstugan på Hällbygatan.

Låscylindrarna till vinden på Hällbygatan har bytts ut.

Ett välkomstbrev till nya medlemmar har utformats.

Verksamheten under kommande år

En trädgårdsrenovering planeras under 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	226 470
Årets resultat	<u>-169 570</u>
	56 900

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	78 900
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	-250 000
till balanserat resultat överföres	<u>228 000</u>
	56 900

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2012</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2011</u>	
Årsavgifter	2 704 700			2 371 096	
Hysesintäkter	185 983	2 890 683	1	122 479	2 493 575
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		750			5 806
SUMMA INTÄKTER		<u>2 891 433</u>			<u>2 499 381</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-1 381 244		2	-1 296 164	
Administrationskostnader	-75 000			-72 813	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-77 060	-1 533 304	3	-73 658	-1 442 635

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-95 106			-109 561	
Planerat underhåll	-612 291	-707 397		-189 399	-298 960
Personalkostnader		-31 540	4		-36 798

Avskrivningar, materiella tillgångar

Fastigheten		-419 064			-319 064
-------------	--	----------	--	--	----------

RÖRELSERESULTAT

200 128 401 924

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	2			86	
Räntekostnader	-369 700	-369 698		-265 994	-265 908

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-169 570 136 016

ÅRETS RESULTAT

-169 570 136 016

BALANSRÄKNING

	<u>2012</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2011</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Fastigheten	12 085 292		5	12 829 259	
Mark	76 800	12 162 092		76 800	12 906 059
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Hyses- och avgiftsfordringar	3 882			0	
Övriga fordringar	44 259		6	498	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	90 101	138 242	7	80 873	81 371
Kassa och bank		<u>709 374</u>			<u>0</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 009 708</u>			<u>12 987 430</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatsskapital	229 965		8	229 965	
Yttre reparationsfond	945 854	1 175 819		866 954	1 096 919
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	226 470			169 354	
Årets resultat	-169 570	56 900		136 016	305 370
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		10 785 000	9		7 209 000
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	404 000			324 000	
Checkräkningskredit	0			3 367 772	
Leverantörsskulder	310 170			346 263	
Egna skatteskulder	6 481			6 086	
Upplupna kostnader	146 441		10	119 798	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	124 897	991 989		212 222	4 376 141
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>13 009 708</u>			<u>12 987 430</u>
<u>Ställda panter</u>					
Fastighetsinteckningar		12 122 000			12 122 000
<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 parkering/garage	166 678	101 663
Hyra lokal	<u>19 305</u>	<u>20 816</u>
SUMMA	<u>185 983</u>	<u>122 479</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel, entr	156 252	158 904
Fastighetsskötsel, extra	47 350	17 634
Städning	104 443	102 492
Serviceavtal	6 844	2 183
El	107 498	109 544
Värme	617 093	613 694
Vatten	137 134	107 782
Sophämtning	79 853	81 252
Försäkring	75 317	63 492
Kabel TV	22 384	21 956
Övriga fastighetskostnader	<u>27 076</u>	<u>17 231</u>
SUMMA	<u>1 381 244</u>	<u>1 296 164</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1953 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

Personalkostnader

Under året har föreningen haft 0 (0) personer anställda, varav kvinnor 0 (0) personer.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	20 000	24 000
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	<u>4 000</u>	4 000
Summa löner och arvoden	24 000	28 000
Sociala avgifter	<u>7 540</u>	8 798
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC.AVG.	<u>31 540</u>	<u>36 798</u>

NOT NR 5

Luthagen 7:5

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Taxeringsvärde:	45 135 000	45 135 000
Byggnadsvärde	30 335 000	30 335 000
Markvärde	<u>14 800 000</u>	<u>14 800 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>45 135 000</u>	<u>45 135 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	44 800 000	44 800 000
Lokaler	335 000	335 000

Bokfört värde:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Byggnader	2 632 657	2 632 657
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 182 191	-2 155 865
Årets avskrivningar	<u>-26 326</u>	<u>-26 326</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 208 517	-2 182 191
Utgående restvärde enligt plan	<u>424 140</u>	<u>450 466</u>
Fastighetsförbättringar	3 511 896	3 511 896
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 240 506	-1 170 268
Årets avskrivningar	<u>-70 238</u>	<u>-70 238</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 310 744	-1 240 506
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 201 152</u>	<u>2 271 390</u>
Stamreovering	7 900 000	7 900 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 567 500	-2 370 000
Årets avskrivningar	<u>-197 500</u>	<u>-197 500</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 765 000	-2 567 500
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 135 000</u>	<u>5 332 500</u>

Säkerhetsdörrar	500 000	500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 000	-25 000
Årets avskrivningar	<u>-25 000</u>	<u>-25 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 000	-50 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>425 000</u>	<u>450 000</u>
Fönsterbyte/balkongrenovering	4 000 000	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-100 000</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 000	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 900 000</u>	<u>0</u>
Pågående renovering	4 324 903	0
Uppfört under året	0	4 324 903
Omförs till fönsterbyte/balkongrenovering	-4 000 000	0
Omförs till resultaträkningen	<u>-324 903</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>4 324 903</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>12 085 292</u>	<u>12 829 259</u>

Byggnaden skrivs av med 1% per år.

Fastighetsförbättringar skrivs av med 2% per år.

Stamrenovering skrivs av med 2,5% per år.

Säkerhetsdörrar skrivs av med 5% per år.

Fönsterbyte/balkongrenovering skrivs av med 2,5% per år.

NOT NR 6**Övriga fordringar**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Skattekonto	498	498
Nordea	<u>43 761</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>44 259</u>	<u>498</u>

NOT NR 7**Förutbet.kostn./uppl.intäkter**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	84 465	75 317
Förutbetalda kabel-TV kostnader	<u>5 636</u>	<u>5 556</u>
SUMMA	<u>90 101</u>	<u>80 873</u>

Brf Stabbygårdarna

Org. nr 717600-3171



10(10)

NOT NR 8

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	229 965	866 954	169 354	136 016
Disposition av 2011 års resultat		78 900	57 116	-136 016
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				-169 570
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>229 965</u>	<u>945 854</u>	<u>226 470</u>	<u>-169 570</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank	2014.09.25	2,980%	7 209 000
Nordea	2015.09.16	2,400%	3 980 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>11 189 000</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-404 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>10 785 000</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2017.12.31			9 169 000

NOT NR 10

Uppl.kostn./företbet.intäkter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Upplupen räntekostnad	56 568	41 750
Upplupna styrelsearvoden	24 000	24 000
Upplupna revisionsarvoden	4 000	4 000
Upplupna sociala avgifter	8 798	8 798
Sweax	34 013	41 250
Uppsala vatten	<u>19 062</u>	0
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>146 441</u>	<u>119 798</u>

Uppsala den 22 april 2013

Malin Albertsson

Linda Cronsten

Maria Gabriellsson

Niklas Gåfväls

Lena Edström

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den

Mattias Waldau

Jan Rytenberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stabbygdarna

Org.nr 717600-3171

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stabbygdarna för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.


Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 5 maj 2013


Jan Rytenberg


Mattias Waldau