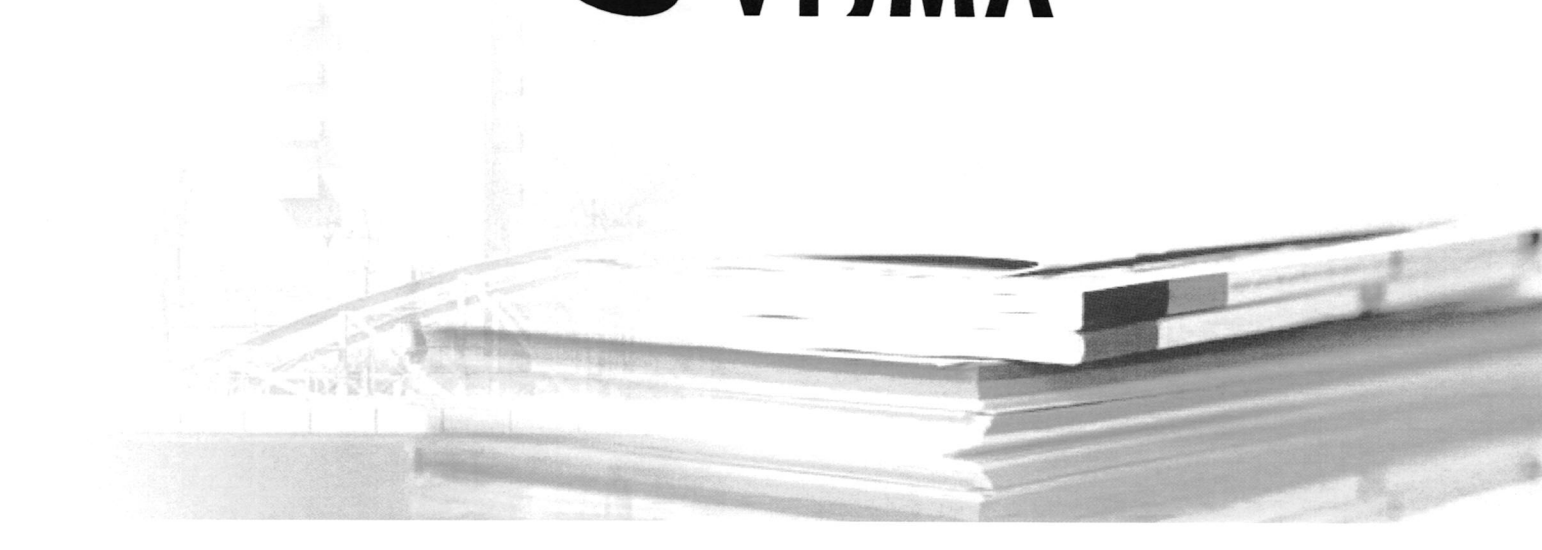


# Årsredovisning 2012

för

Brf Gustafsgården



Årsredovisning för

# Brf Gustafsgården

717600-3254

Räkenskapsåret

**2012-01-01 - 2012-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gustafsgården, 717600-3254 får härmed avge årsredovisning för 2012. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

### Föreningens byggnader

Byggnaden ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Eriksberg 9:1. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 29 st lägenheter, soprum för källsortering. Dessutom finns det 16 stycken parkeringsplatser med motorvärmarruttag och ett antal gästparkeringar. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1566 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

18 st	1 rum och koksåp
6 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök

### Föreningens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

En underhållsplan för de närmsta 10 åren finns upprättad, revideras under 2013.

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	Visma Services AB
Fastighetsskötsel och trapphusstäd	Sommarro Fastighetstjänst
Vice värd	Peter Schönqvist

### Föreningsfrågor

#### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2006-09-26, samt den ekonomiska planen 1949-03-31.

#### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 44 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem (5) överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

## Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 3 suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2012-03-22 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Svedberg	Ledamot	Ordförande
Gunnar Brege	Ledamot	Sekreterare
Mikko Hellgren	Ledamot	
Per Wängelin	Ledamot	
Annika Forsström	Ledamot	
Petra Lindvall	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 6 stycken protokollförda sammanträden.

### Revisor

Per Hammarqvist

### Revisorssuppleant

Peter Schönqvist

### Valberedning

Anders Svedberg

Paulina Arntyr Hellgren

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Alla lägenhetsdörrar har bytts ut mot säkerhetsdörrar och postfack monterades i källaren
- Taket har renoverats, byte av papp, läkt, nya luckor, takplåt och takpannor m.m.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Färdigställande av takrenovering återstår några restpunkter.
- Genomgång av tvätt- och torkrum, eventuellt inköp av nya maskiner
- OVK kontroll
- Fuktmätning i badrum

## Föreningens ekonomi

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av 1365 kr/ lgh eller 0,4 % av fastighetens totala taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 4.

### Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

### Budget för nästa år

Årsavgifterna är oförändrade inför 2013. Budgeten visar ett överskott på 19 000 kr.

## Ekonomisk översikt

	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning, tkr	935	916	882	811
Årets resultat, tkr	80	25	-334	78
Underhållsfond, tkr	178	133	388	356
Årsavgift per kvm bostadsyta	515,2	490,8	467,0	445,0
Genomsnittlig skuldränta, %	3,5	3,6	1	7
Taxeringsvärde, tkr	15 200	15 200	15 200	10 766

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	37 322
årets resultat	79 750
Totalt	117 072
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till underhållsfond i ny räkning överförs	45 600
	71 472
Totalt	117 072

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyror	1	934 950	915 808
Försäkringsersättning		-	118 901
<b>S:a Nettoomsättning</b>		934 950	1 034 709
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetskostnader	2	-567 757	-732 249
Fastighetsavgift		-35 490	-33 852
Övriga externa kostnader		-50 140	-92 740
Personalkostnader	3	-41 405	-46 118
<b>S:a kostnader för fastighetsförvaltning</b>		-694 792	-904 959
Avskrivningar	4,5	-86 591	-75 951
<b>Rörelseresultat</b>		153 567	53 799
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		2 958	4 306
Räntekostnader		-76 775	-33 231
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		79 750	24 874
<b>Resultat före skatt</b>		79 750	24 874
<b>Årets resultat</b>		79 750	24 874

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 897 481	1 448 711
Inventarier	5	3 360	6 720
Pågående till/ombyggnad		1 038 125	-
		<u>2 938 966</u>	<u>1 455 431</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>2 941 766</u>	<u>1 458 231</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		3 830	83 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	14 158	28 692
		<u>17 988</u>	<u>111 781</u>
<i>Kassa och bank</i>		407 091	599 856
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>425 079</u>	<u>711 637</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>3 366 845</u>	<u>2 169 868</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>7</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		33 230	33 230
Reservfond		24 486	24 486
Underhållsfond		178 185	132 585
		<u>235 901</u>	<u>190 301</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		37 322	58 048
Årets resultat		79 750	24 874
		<u>117 072</u>	<u>82 922</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>352 973</u>	<u>273 223</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>8</b>		
Skulder till kreditinstitut		2 628 514	1 610 000
		<u>2 628 514</u>	<u>1 610 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		76 324	55 000
Leverantörsskulder		85 001	54 398
Skatteskulder		3 392	1 764
Övriga skulder		48 750	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>9</b>	171 891	175 483
		<u>385 358</u>	<u>286 645</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>3 366 845</u>	<u>2 169 868</u>
<hr/>			
<b>Ställda panter och säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		3 069 800	3 069 800
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



## Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Belopp i parentes avser föregående års värde.

### Allmänna redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Gustafsgårdens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Definition av nyckeltal**

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

#### **Omsättningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### **Underhållsfond**

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfonden.

#### **Fordringar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	1,5
Renovering	2,5
Fönsterrenovering	ca 3,3
Renovering	3
Inventarier, verktyg och installationer	20
Säkerhetsdörrar	2

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### **Antal anställda**

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Garage och p-platser	32 800	25 700
Årsavgifter	806 796	768 516
EI	89 922	114 742
Kravavgift	250	200
Överlåtelseavgift	4 532	4 000
Pantsättningsavgift	650	2 650
<b>Summa</b>	<b>934 950</b>	<b>915 808</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsskötsel och städ	57 216	56 885
Övriga fastighetskostnader	7 136	21 956
Reparationer	49 261	36 622
Reparation byggnad	-	142 518
EI	95 479	112 228
Fjärrvärme	235 532	230 724
Vatten	50 515	62 127
Sophämtning	24 313	24 443
Fastighetsförsäkring	18 605	15 595
Kabel-Tv	29 700	29 151
<b>Summa</b>	<b>567 757</b>	<b>732 249</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	12 400	14 700
Vicevärdsarvode	15 000	15 000
Revisorsarvode	990	1 000
Övriga ersättningar	4 394	6 087
Totala löner och ersättningar	32 784	36 787
Sociala avgifter enligt lag och avtal	8 621	9 331
<b>Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>41 405</b>	<b>46 118</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Byggnad</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	690 200	690 200
Utgående anskaffningsvärde	690 200	690 200
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-661 436	-651 083
Årets avskrivning på byggnad	-10 353	-10 353
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-671 789	-661 436
<b>Utgående redovisat värde på byggnad</b>	<b>18 411</b>	<b>28 764</b>
<b>Renovering</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	582 259	582 259
Utgående anskaffningsvärde	582 259	582 259
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-546 875	-532 319
Årets avskrivningar	-14 556	-14 556
Utgående avskrivningar enligt plan	-561 431	-546 875
<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	<b>20 828</b>	<b>35 384</b>
<b>Renovering el</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	300 000	300 000
Utgående anskaffningsvärde	300 000	300 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-63 000	-54 000
Årets avskrivningar	-9 000	-9 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-72 000	-63 000
<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	<b>228 000</b>	<b>237 000</b>
<b>Fönsterrenovering 2011</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 160 445	
Årets inköp		1 160 445
Utgående anskaffningsvärde	1 160 445	1 160 445
Ingående avskrivning enligt plan	-38 682	
Årets avskrivningar	-38 682	-38 682
Utgående avskrivningar enligt plan	-77 364	-38 682
<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	<b>1 083 081</b>	<b>1 121 763</b>

### **Säkerhetsdörrar**

Anskaffningsvärde		
Årets inköp		532 001
Utgående anskaffningsvärde		<u>532 001</u>
Avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar		-10 640
Utgående avskrivningar enligt plan		<u>-10 640</u>
<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>		<b>521 361</b>

### **Pågående takrenovering**

Anskaffningsvärde		
Årets inköp		1 038 125
Utgående anskaffningsvärde		<u>1 038 125</u>
<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>		<b>1 038 125</b>

### **Mark**

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	25 800	25 800
Utgående anskaffningsvärde	<u>25 800</u>	<u>25 800</u>
<b>Utgående redovisat värde för mark</b>	<b>25 800</b>	<b>25 800</b>

### **Taxeringsvärde**

	2012-12-31	2011-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark:	<u>5 400 000</u>	<u>5 400 000</u>
<b>Totalt</b>	<b>15 200 000</b>	<b>15 200 000</b>

## **Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2012-12-31	2011-12-31
<b><i>Inventarier</i></b>		
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	118 629	118 629
Utrangering	<u>-16 614</u>	<u></u>
Utgående anskaffningsvärde	102 015	118 629
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-111 909	-108 549
Utrangering	16 614	
Årets avskrivning	<u>-3 360</u>	<u>-3 360</u>
Utgående avskrivningar enligt plan	-98 655	-111 909
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 360</b>	<b>6 720</b>

## Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda försäkringspremier, lf	6 512	5 369
Fastighetsskötsel	-	14 274
Com Hem	7 645	7 425
Vatten	-	-
Sophämtning	-	1 484
Returpappercentralen	-	140
	<b>14 157</b>	<b>28 692</b>

## Not 7 Eget kapital

	Insats- kapital	Reserv- fond	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	33 230	24 486	132 585	58 048	24 874
Disposition enligt föreningsstämma					
Överföring till underhållsfond			45 600		
Balanseras i ny räkning				-20 726	-24 874
Årets resultat					79 750
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 230</b>	<b>24 486</b>	<b>178 185</b>	<b>37 322</b>	<b>79 750</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 2013 enl låneavtal	Lånebelopp 2012-12-31
Långgivare				
Swedbank	2,80	Rörligt	10 000	177 500
Handelsbanken	5,20	2022-06-30	21 824	716 588
Handelsbanken	3,70	2014-06-30	22 500	716 250
Handelsbanken	3,08	Rörligt	22 000	1 094 500
<b>Totalt</b>			<b>76 324</b>	<b>2 704 838</b>
Kortfristig del nästa års amortering				-76 324
				<b>2 628 514</b>

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	68 583	70 140
Styrelsearvode	15 000	12 500
Vice värdsarvode	15 000	15 000
Revisionsarvode	1 000	1 000
El nov-dec	16 787	6 618
Fjärrvärme	43 644	30 628
Sociala avgifter	9 400	8 600
Ränta	2 477	37
Bankavgift	-	298
Upplupet styrelsearvode 2010	-	15 000
Upplupet vice värdsarvode 2010	-	3 700
Upplupna soc.avg 2010	-	5 876
Upplupen bilersättning 2010	-	6 086
<b>Summa</b>	<b>171 891</b>	<b>175 483</b>

## Underskrifter

Uppsala den *maj* 2013.



Anders Svedberg



Gunnar Brege



Mikko Hellgren

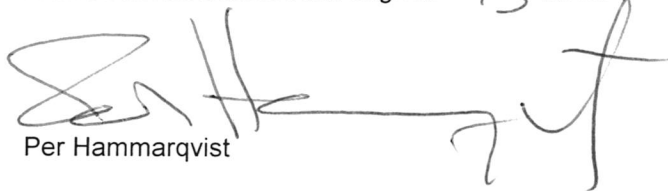


Per Wängelin



Annika Forsström

Min revisionsberättelse har angivits *2/3* 2013.



Per Hammarqvist

# Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Korfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats
Upplåtelseavtal	Det avtal som ingås mellan förening och köpare då en bostadsrätt tillskapas och köps första gången.
Årsavgift	Den avgift som en bostadsrättshavare betalar till föreningen för att täcka föreningens olika kostnader. Avgiften betalas vanligtvis uppdelad per månad.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.