

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Ekebydalen**

769602-2933

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Ekebydalen, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

### **Föreningens fastighet**

Föreningen förvärvade 1999-01-01 fastigheten Flogsta 52:1 i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet består av 11 flerbostadshus i 2 våningar med totalt 44 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

10 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

22 st 4 rum och kök

8 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 3788,6 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 47 800 000 kr varav markvärdet motsvarar 12 800 000 kr och byggnadsvärdet 35 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

I enlighet med föreningens stadgar skall avsättning till yttre fastighetsunderhåll ske med ett belopp som minst motsvarar 0,3% av fastighetens byggnadstaxeringsvärde. Detta motsvarar 105 000 kr.

Föreningen har tagit fram en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. För att även beakta underhållsåtgärder som förväntas inträffa efter 30 år har den så kallade eviga kostnaden beräknats. Enligt den uppdaterade planen bör föreningen avsätta 305 000 kr per år för yttre underhåll.

### **Fastighetsförvaltning**

UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Under 2012 har PD Miljövårdsservice & Förvaltning AB svarat för fastighetsskötseln.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen har utgången av 2012 69 medlemmar fördelade på 44 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2

överlåtelse skett.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### **Väsentliga händelser under det gångna verksamhetsåret**

Under 2012 har det hållits 9 styrelsemöten

Ett arbete med att rusta upp föreningens gemensamma utomhusytor har påbörjats. En arbetsgrupp kallad Gårdsgruppen bildades efter en intresseförfrågan till alla medlemmar och ett uppdrag till gruppen togs fram. I uppdraget ingår det att komma med förslag till förändringar i utemiljön under 2012 och 2013.

Det gäller främst innergården och lekplatsen men även de ytor som till exempel vetter mot dalen och som ligger i anslutning till parkeringsplatserna.

Gruppen har beslutat att ta fram fyra områden där offerter ha begärts in.

Frågan om markiser och vilka mönster och vilka färgsättningar som ska tillåtas i föreningen aktualiserades under året i samband med att nyinflyttade boende önskade sätta upp markiser. Ett tidigare beslut om fyra färgsättningar totalt samt samma färg på samma husfasad gäller fortfarande.

Under våren genomfördes en ventilationsrengöring i alla lägenheter av firma Åke Huss AB. Fastigheternas ventiler befanns överlag vara i gott skick.

Föreningens gemensamma trädgårdsdag den 3 juni var välbesökt och många nyttiga insatser gjordes för innergårdens buskar och planteringar. Föreningen bjöd på kaffe, saft och korv.

Frågan om köksfläktar och hur föreningen ska ställa sig till betalningsansvaret vid trasiga fläktar har diskuterats i styrelsen. Det som framkommit är att föreningen står för reparation alternativt utbyte av själva fläktmotorn utifrån en särskild kravspecifikation eftersom den ingår i fastighetens totala ventilationssystem. Däremot får de boende själva stå för utbyte alternativt reparation av övriga delar som t ex fläktkåpan.

Den 15 september genomfördes föreningens traditionella höstknyt i östra carporten. Var och en medtog bord och förtäring, både kräftor och grillkorv. Trots ett relativt lågt deltagarantal var stämningen god särskilt bland de yngsta festdeltagarna.

Styrelsen genomförde en yttre inspektionsrunda den 6 september.

Alla viktiga noteringar protokollfördes och har därefter lett till olika åtgärder under året. En del av dessa kommer att åtgärdas under 2013.

Några av åtgärderna under 2012 var:

- " Utomhusbelysning - rengöring samt beslut om reparation av trasig lampa
- " Montering av kåpa som saknades till lysrör i soprum och carport
- " Borttagning av slyträd i parkområdet, nerklippning och rensning av träd och buskar i hela området samt rundklippning av häck mot gångvägen och gränsen till Brf Basarbo. Renovering av häck vid sandlåda
- " Förbättrad belysning vid ingång 90/92
- " En begäran om åtgärd av de fyra höga björkarna på kommunens mark bakom Vänortsgatan

82/84 - 86/88 har skickats in till Fritids- och naturkontoret vid Uppsala kommun. Träden är i dåligt skick och säkerhetsskäl har åberopats i skrivelsen. Styrelsen kommer att följa upp ärendet under 2013.

Utöver dessa utomhusåtgärder har styrelsen upphandlat en tjänst om bortfräsning av stubben efter den nertagna almen vid Vänortsgatan 62/66. Detta har genomförts.

Styrelsen genomförde också en inre inspektionsrunda under oktober. Inspektionspunkterna gällde bland annat värme/kyla i lägenheterna, ventilationen, VVS-frågor och brandskydd.

Den 2 december hölls föreningens traditionella adventsfirande på innergården. Styrelsen bjöd på glögg och lussekatter. Ett antal tappra medlemmar i alla åldrar tog tillfället i akt trots många minusgrader.

Styrelsen har gjort några inköp till nytta för föreningens medlemmar under året. Det har till exempel varit leksaker till sandlådan (delvis som utbyte av trasiga leksaker), runda filter till köksfläktarna (finns att hämta i föreningsförrådet, för 50 kronor styck) och en ny borrhammare.

Styrelsen har under året sagt upp avtalet med den ekonomiska förvaltaren UBC, upphandlat en ny förvaltare och beslutat att anlita ISS för uppdraget. Avtalet är skrivet på två år.

### Nyckeltal

	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta %	3,57	3,29	3	3,25
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	5 087	5 147	6 551	6 627
Fastighetens belåningsgrad %	51,18	52,17	53	54
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	49,28	50	52	63
Årsavgift kr/kvm	742	742	742	781

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2012-03-21 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Eva Grass	Ordförande
Anna-Karin Jonsson	Ledamot
Kajsa Harling	Ledamot, sekreterare
Sascha Firle	Ledamot, kassör
Björn Nystedt	Ledamot
Fredrik Stiger	Suppleant
Peter Wilen	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Sascha Firle och Eva Grass i

förening.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Lars Jonasson,  
BOREV Revisionsbyrå AB

Ordinarie

Monica Blom

Föreningsvald granskare

**Valberedning**

Liv Hansen

Sammankallande

**Flagningsansvarig**

Gunilla Rosqvist

**Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-01-19.

**Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 23 557 493 kr.

Fastighetslånen är fördelade på 3 lån hos SEB BoLån, räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av notförteckningen.

Kommunal avgift 2012 var 1 365 kr per lägenhet.

### Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	3 754 902
årets vinst	658 221
	<b>4 413 123</b>

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	305 000
i ny räkning överföres	4 108 123
	<b>4 413 123</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		2 809 871	2 810 928
Hysesintäkter		125 100	129 942
Övriga rörelseintäkter		-1	1
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>2 934 970</b>	<b>2 940 871</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	1	-84 731	-30 509
Periodiskt underhåll	2	0	-1 268 429
Driftskostnader	3	-955 258	-878 546
Administrationskostnader	4	-77 998	-76 846
Personalkostnader	5	-84 335	-56 704
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-60 060	-57 288
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 262 382</b>	<b>-2 368 322</b>
Avskrivning byggnad		-168 000	-163 707
Avskrivningar övrigt		0	-103 997
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-168 000</b>	<b>-267 704</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 504 588</b>	<b>304 845</b>
Resultat från aktier och andelar		0	1 795
Ränteintäkter		1 640	4 892
Räntekostnader		-846 733	-840 402
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 274	-616
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-846 367</b>	<b>-834 331</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>658 221</b>	<b>-529 486</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>658 221</b>	<b>-529 486</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	36 959 467	37 127 467
Mark		8 040 825	8 040 825
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 000 292</b>	<b>45 168 292</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	136 248	136 248
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>136 248</b>	<b>136 248</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>45 136 540</b>	<b>45 304 540</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 057
Övriga fordringar		2 348	349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	58 639	80 846
Avräkningskonto förvaltare		702 596	274 815
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>763 583</b>	<b>357 067</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		127 836	614
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>127 836</b>	<b>614</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>891 419</b>	<b>357 681</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 027 959</b>	<b>45 662 221</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		15 680 314	15 680 314
Upplåtelseavgift		700 000	700 000
Föreningens fond för yttre underhåll	2	1 226 132	2 189 561
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 606 446</b>	<b>18 569 875</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		3 754 902	3 320 959



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Årets resultat		658 221	-529 486
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 413 123</b>	<b>2 791 473</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 019 569</b>	<b>21 361 348</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut	10	23 279 973	23 545 553
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 279 973</b>	<b>23 545 553</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		277 520	289 460
Leverantörsskulder		130 849	92 359
Skatteskulder		3 410	1 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	316 638	372 423
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>728 417</b>	<b>755 320</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 027 959</b>	<b>45 662 221</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		35 500 000	35 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 832 625 kr.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Långfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

## Noter

### Avskrivningar

Byggnaden skrivs fr o m 2008 av enligt en 80-årig annuitetsbaserad avskrivningsplan. T o m 2007 skrevs byggnaden av med 1,52% av byggnadsvärdet.

### 1 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Reparation och underhåll	84 731	30 509

### 2 Periodiskt underhåll / föreningens fond för yttre underhåll

I enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 redovisas fonden för yttre underhåll fr.o.m. 2004 som bundet eget kapital. Ianspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut. Behörigt organ är föreningsstämman.

### 3 Driftskostnader

	2012	2011
El	47 600	51 358
Uppvärmning	465 249	411 006

Vatten	103 016	82 617
Sophämtning	56 600	54 618
Fastighetsskötsel	154 750	164 100
Fastighetsskötsel utöver avtal	30 682	31 127
Trädgårdsskötsel	0	855
Fastighetsförsäkring	37 988	37 570
Kabel-TV	46 148	45 295
Förbrukningsmaterial	8 690	0
Serviceavtal	4 536	0
	<b>955 259</b>	<b>878 546</b>

#### 4 Administrationskostnader

	2012	2011
Kreditupplysning	0	1 050
Arvode förvaltning	60 248	59 749
Övriga förvaltningskostnader	8 958	5 593
Föreningsavgifter	1 400	2 280
Telefon/porto	3 690	3 376
Bankkostnader	2 452	1 000
Ek.förv.,uppdrag utö	1 250	781
Konsultarvoden	0	2 204
Uppdatering av underhållsplan	0	813
	<b>77 998</b>	<b>76 846</b>

#### 5 Styrelse- och revisionsarvoden

	2012	2011
Sociala kostnader	16 292	9 932
Fast arvode	56 355	35 616
Revisionsarvode extern revisor	11 688	11 156
	<b>84 335</b>	<b>56 704</b>

## 6 Byggnader

Byggnaden har t o m 2007 skrivits av med 1,52 % av det bokförda anskaffningsvärdet per år.  
Fr o m 2008 skrivs byggnaden av enligt en 80-årig annuitetsbaserad avskrivningsplan.

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	43 091 675	43 091 675
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 091 675</b>	<b>43 091 675</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-5 964 208	-5 800 501
Årets avskrivningar	-168 000	-163 707
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 132 208</b>	<b>-5 964 208</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 959 467</b>	<b>37 127 467</b>
Taxeringsvärden byggnader	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärden mark	12 800 000	12 800 000
	<b>47 800 000</b>	<b>47 800 000</b>

## 7 Värdepapper

Tillgången består av SEB Likviditetsfond med en anskaffningsvärde av 44 083,71 och SEB Världenfond 109.400,12.

Fondernas sammanlagda värde 20121231: 141.729,42.

	Bokfört värde	Marknadsvärde
SEB Likviditetsfond och Världenfond	153 483	153 483
	-17 235	-17 235
	<b>136 248</b>	<b>136 248</b>

## 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Trygg Hansa försäkringspremie	46 759	37 988
ComHem, kabel-TV	11 880	11 537
UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB	0	16 969
Returpapperscentralen	0	2 863
Uppsala Vatten, sopor	0	2 839
Uppsala Vatten, vatten	0	8 650
	<b>58 639</b>	<b>80 846</b>

## 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 680 314	700 000	2 189 561	3 320 959	-529 486
Disposition av föregående års resultat:			-963 249	433 943	529 486
Årets resultat					658 221
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 680 314</b>	<b>700 000</b>	<b>1 226 312</b>	<b>3 754 902</b>	<b>658 221</b>

## 10 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
SEB BoLån 31788692, 3,06% ffd 131228	3 927 000	4 018 000
SEB BoLån 31788749, 3,06% ffd 131228	5 968 533	6 155 053
SEB BoLån 26667623, 3,92% ffd 151228	13 661 960	13 661 960
Avgår kortfristig del	-277 520	-289 460
	<b>23 279 973</b>	<b>23 545 553</b>

## 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Vattenfall värme, dec	53 854	43 791
Vattenfall el, dec	3 942	2 044
Telge Energi, dec	2 133	3 160
Upplupna styrelsearvoden	47 700	31 800
Upplupna soc.avgift	14 986	9 991
Upplupna utgiftsräntor	51 211	49 056
Förskottsbetalda avgifter	132 313	222 080
Ber arvode för revision extern	10 500	10 500
	<b>316 639</b>	<b>372 422</b>

Uppsala den

Sascha Firle

Anna-Karin Jonsson

Eva Grass

Kajsa Harling

Björn Nystedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Lars Jonasson  
Revisor

Monica Blom  
Föreningsvald granskare