

Årsredovisning för  
**Brf Bredmansgården**

717600-2520

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 Bredmangården, 717600-2520 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

Fastigheten, Luthagen 54:2 i Uppsala, är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Föreningens fastighet byggdes 1943-44 och har en total boyta på 5316 kvadratmeter fördelade på 77 lägenheter. Värdeår 1956.

Vid årsstämmorna 2005 respektive 2006 antogs förslag till nya stadgar för föreningen. Bolagsverket har godkänt stadgarna vilka också är fastställda av länsstyrelsen.

#### Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum, kök och matrum	58 m <sup>2</sup>
14 st	1 rum och kök	36 m <sup>2</sup>
3 st	1 rum och trinettkök	20 m <sup>2</sup>
39 st	2 rum, kök och matrum	72 m <sup>2</sup>
8 st	3 rum, kök och matrum	92 m <sup>2</sup>
8 st	3 rum, kök och matrum	90 m <sup>2</sup>
1 st	4 rum och kök	104 m <sup>2</sup>
2 st	4 rum, kök och matrum	108 m <sup>2</sup>
1 st	5 rum och kök	110 m <sup>2</sup>

I den ursprungliga planlösningen var de flesta lägenheterna (ej 20 m<sup>2</sup> och 36 m<sup>2</sup>) utrustade med matrum och anslutande litet kök. I flera lägenheter är dessa utrymmen nu omgjorda till ett stort kök med matplats.

### Föreningens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av byggkostnaden för föreningens hus.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april 2012 på Fröja Café, Börjegatan 25, Uppsala.

Antal lägenheter med bostadsrätt är 77.

13 överlåtelser har skett under året.

6 lägenheter har varit uthyrda i andra hand under året eller del av året.

Föreningens äldsta handlingar samt andra handlingar av olika slag (verifikationer, fakturor, årsredovisningar, dagböcker) har lämnats till stadsarkivet för arkivering.

## **Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner**

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 4 suppleanter.

Sune Engvall	Ordförande
Ellinor Ingemann	Sekreterare
Daniel Yacoub	Kassör
Elisabet Claesson	Informationssekreterare
Christer Jansson	Ledamot
Ingela Eriksson	Suppleant
Barbro Hilding	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 stycken protokollförda sammanträden.

### Revisor

Hans Byström

### Revisorssuppleant

Karin Bergström

### Valberedning

Karin Atterlöf Perslow  
Mikael Pettersson

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ansvar för fastighetsskötseln har sedan 2006 legat på Sommarro Fastighetsservice AB. Ansvar för trappstädning har sedan 2010 legat på Städ- och fönsterputsbolaget i Svealand AB. Vid tillsyn av fastigheten noterar styrelsen eventuella brister i en loggbok.

Alla lägenheter har fått nya säkerhetsdörrar i början av året, vilket har minskat ljudnivån från trappuppgångarna väsentligt.

Den 12 maj genomfördes den årliga vårstädningen. 20 medlemmar arbetade med att plocka skräp, rensa ogräs och snygga till gångar och cykelparkeringar. Sedvanlig trevlig samvaro med förtäring avslutade det hela.

Höststädningen genomfördes den 27 oktober och 24 medlemmar deltog. Efter välförrättat värv intogs gemensamt förtäring i styrelserummet.

Loungemöbler i konstrotting införskaffades till de båda takterrasserna.

Ansökan om bygglov för balkonger mot innergården har lämnats till Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling, som i sin tur kommit med synpunkter men ännu inte lämnat något slutgiltigt besked. Styrelsen har tillsammans med anlitad arkitekt besvarat synpunkterna med kompletterande uppgifter. 23 medlemmar har visat intresse.

Vi har ett nytt elavtal på ett år; kostnad: 45,7 öre/kWh. Avtalet gäller till juli 2013.

## **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Föreningen har en hemsida som kommer att uppdateras successivt med informationsblad och bilder ([www.bredmansgarden.se](http://www.bredmansgarden.se))

Våra räntekostnader på lånen är omförhandlade och samtliga lån har flyttats över till SEB.

### Tidigare renoveringar

1987-88	Yttre renovering: fasad, takomläggning, ytskikt balkonger m.m.
1992	Stamrenovering, ny eldragning, renovering av badrum, toaletter och kök.
1995	Renovering av samtliga rökkanaler.
2001	Installation av bredband via kabel-tv.
2001	Nya yttre källartrappor.
2002	Renovering av samtliga hisskorgar.
2002	Brandvarnare installerade i samtliga lägenheter samt källarutrymmen.
2003	Alla entrégångar omlagda och väsentligt höjda mot entrétrappsteg.
2004	Ny sopstation med källsortering färdigställd.
2005	Åtgärdad dränering runt fastigheten.
2005	Kollucka i mark vid entré till 30C har tagits bort.
2006	Kompletterande arbeten på fastighetens framsida av Sh Bygg med avseende på dräneringsarbeten som utfördes 2005.
2007	Avloppsrensning utförd i hela fastigheten.
2009	Byte av fönster och balkongdörrar. Balkonger har kontrollerats/besiktigats.
2010	Fasadrenovering har färdigställts.
2011	Ett av mangelrummen har gjorts om till gym.
2012	Bytt till säkerhetsdörrar

### Föreningens ekonomi

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

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Visma Services Uppsala AB.

#### Budget för nästa år

Budgeten visar ett överskott på 55 600kr.

### Ekonomisk översikt

	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 832	2 824	2 834
Årets resultat, tkr	-560	226	322
Underhållsfond, tkr	1 279	1 179	1 079
Årsavgift per kvm bostadsyta	526,5	526,5	526,5
Genomsnittlig skuldränta, %	3	4	3
Taxeringsvärde, tkr	57 841	57 841	57 841

### Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	1 411 598
årets resultat	-560 170
Totalt	851 428
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av underhållsfond ianspråk tas	-870 000
reserveras till underhållsfond	300 000
i ny räkning överförs	1 421 428
Totalt	851 428

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## 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	2 832 152	2 824 173
<b>S:a Nettoomsättning</b>		<u>2 832 152</u>	<u>2 824 173</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetskostnader	2	-2 136 739	-1 346 536
Fastighetsavgift		-105 515	-100 664
Övriga externa kostnader		-126 099	-106 838
Personalkostnader	3	-78 860	-76 923
<b>S:a kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-2 447 213</u>	<u>-1 630 961</u>
Avskrivningar	4,5	-512 379	-505 200
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-127 440</u>	<u>688 012</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		4 959	9 659
Räntekostnader		-437 689	-471 996
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-560 170</u>	<u>225 675</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-560 170</u>	<u>225 675</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-560 170</u>	<u>225 675</u>

## 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>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	15 165 831	15 074 031
Inventarier	5	4 180	8 359
		<u>15 170 011</u>	<u>15 082 390</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag		3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>15 173 511</u>	<u>15 085 890</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		688	-
Övriga kortfristiga fordringar		153	143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	98 501	101 752
		<u>99 342</u>	<u>101 895</u>
<b>Kassa och bank</b>		806 081	1 356 386
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>905 423</u>	<u>1 458 281</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>16 078 934</u>	<u>16 544 171</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		325 572	325 572
Underhållsfond		1 279 243	1 179 243
		<u>1 604 815</u>	<u>1 504 815</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 411 598	1 285 923
Årets resultat		-560 170	225 675
		<u>851 428</u>	<u>1 511 598</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 456 243</u>	<u>3 016 413</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Skulder till kreditinstitut		12 539 971	12 384 981
		<u>12 539 971</u>	<u>12 384 981</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Amortering		460 000	380 000
Leverantörsskulder		121 139	176 174
Skatteskulder		5 954	7 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	495 627	579 483
		<u>1 082 720</u>	<u>1 142 777</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>16 078 934</u>	<u>16 544 171</u>

## Ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar	16 946 000	16 946 000
------------------------	------------	------------

## Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## Tilläggsupplysningar

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

### Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

### Värderingsprinciper m m

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

### Underhållsfond

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

### 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 tillgångarnas 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 nyttjandeperioder.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Följande avskrivningsmetod har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	50
Renovering 1987-88	25
Renovering 1992	50
Fönsterrenovering	40
Inventarier	5
Säkerhetsdörrar 2012	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

### Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några 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
Hyror	9 468	9 432
Årsavgifter	2 798 960	2 798 959
Kravavgift	1 350	1 500
Överlåtelseavgift	10 970	7 460
Pantsättningsavgift	11 404	6 820
Öresutjämning	-	2
<b>Summa</b>	<b>2 832 152</b>	<b>2 824 173</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsskötsel	99 684	98 479
Städ	57 452	53 052
Hissbesiktning	4 875	4 500
Övriga fastighetskostnader	20 659	12 455
Reparationer	56 993	188 282
Reparation hissar	5 699	4 420
Reparation byggnad	870 000	-
Hissavtal	16 889	16 558
El	61 256	59 901
Fjärrvärme	623 060	600 473
Vatten	114 400	105 602
Sophämtning	65 408	67 137
Fastighetsförsäkring	56 303	53 147
Bevakningskostnader	1 725	1 710
Kabel-Tv	82 336	80 820
<b>Summa</b>	<b>2 136 739</b>	<b>1 346 536</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	57 900	57 300
Revisorsarvode	6 620	6 380
Totala löner och ersättningar	64 520	63 680
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 340	13 243
<b>Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>78 860</b>	<b>76 923</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Byggnad</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 004 000	2 004 000
Utgående anskaffningsvärde	2 004 000	2 004 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 307 236	-1 267 136
Årets avskrivning på byggnad	-40 100	-40 100
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-1 347 336	-1 307 236
<b>Utgående redovisat värde på byggnad</b>	<b>656 664</b>	<b>696 764</b>
<b>Renovering</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 509 440	2 509 440
Utgående anskaffningsvärde	2 509 440	2 509 440
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 475 428	-1 375 028
Årets avskrivningar	-100 400	-100 400
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 575 828	-1 475 428
<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	<b>933 612</b>	<b>1 034 012</b>
<b>Renovering 1992</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	12 500 000	12 500 000
Utgående anskaffningsvärde	12 500 000	12 500 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 089 637	-2 839 637
Årets avskrivningar	-250 000	-250 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-3 339 637	-3 089 637
<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	<b>9 160 363</b>	<b>9 410 363</b>
<b>Skorstensrenovering</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	500 000	500 000
Utgående anskaffningsvärde	500 000	500 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-500 000	-500 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-500 000	-500 000
<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Fasadrenovering**

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	4 108 092	4 108 092
Utgående anskaffningsvärde	<u>4 108 092</u>	<u>4 108 092</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-175 200	-72 500
Årets avskrivningar	<u>-102 700</u>	<u>-102 700</u>
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-277 900</u>	<u>-175 200</u>
<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	<b>3 830 192</b>	<b>3 932 892</b>

**Sophämningsinstallation**

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	62 241	62 241
Utgående anskaffningsvärde	<u>62 241</u>	<u>62 241</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-62 241	-62 241
<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Säkerhetsdörrar**

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde		
Årets inköp	600 000	
Utgående anskaffningsvärde	<u>600 000</u>	
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan		
Årets avskrivningar	<u>-15 000</u>	
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-15 000</u>	
<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	<b>585 000</b>	

**Taxeringsvärde**

	2012-12-31	2011-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	38 041 000	38 041 000
Taxeringsvärde mark:	<u>19 800 000</u>	<u>19 800 000</u>
	57 841 000	57 841 000
Bostäder:	57 800 000	57 800 000
Lokaler:	41 000	41 000

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	90 688	90 688
Utgående anskaffningsvärde	90 688	90 688
<b>Avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-82 329	-70 329
Årets avskrivning	-4 179	-12 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-86 508	-82 329
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 180</b>	<b>8 359</b>

## Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Trygghansa	63 035	56 457
Com Hem	21 195	20 584
Sommarro Fastighetstjänst	-	24 711
Uppsala Vatten	14 270	-
	<b>98 500</b>	<b>101 752</b>

## Not 7 Eget kapital

	Insats- kapital	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>				
Belopp vid årets ingång	325 572	1 179 243	1 285 923	225 675
Disposition enligt föreningsstämma				
Överföring till underhållsfond		100 000		
Balanseras i ny räkning			125 675	-225 675
Årets resultat				-560 170
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>325 572</b>	<b>1 279 243</b>	<b>1 411 598</b>	<b>-560 170</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom 13 enl	Amorteringar år låneavtal	Lånebelopp 2012-12-31
Långgivare				
SEB	3,26	2013-06-28	80 000	2 640 000
SBAB	4,40	Rörligt	80 000	928 600
SEB	2,65	Rörligt	150 000	4 715 686
SEB	2,53	2015-11-28	150 000	4 715 685
<b>Totalt</b>			<b>460 000</b>	<b>12 999 971</b>
Kortfristig del nästa års amortering				-460 000
				<b>12 539 971</b>

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	267 987	272 572
Beräknad ränta	8 645	55 137
Styrelsearvoden	66 000	64 200
Arbetsgivaravgifter	22 811	22 200
Revisionsarvode	6 600	6 400
Fjärrvärme juli-okt	-	76 358
Fjärrvärme dec	111 576	76 452
Städning	5 956	-
El	6 052	5 809
Bankavgift Swedbank	-	355
<b>Summa</b>	<b>495 627</b>	<b>579 483</b>

## Underskrifter

Uppsala den 2013.

Sune Engvall

Ellinor Ingemann

Daniel Yacoub

Elisabet Claesson

Christer Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2013.

Hans Byström