

Årsredovisning

Brf Länna Bruksgårdar

Org.nr 769611-2650

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse 2013

Fastigheterna

Bostadsrättsföreningen Länna Bruksgårdar registrerades 2004.08.20. Föreningen förvärvade 2005-2007 fastigheterna Löt 1:26, Löt 1:28, Löt 1:29, Löt 1:30, Löt 1:31, Löt 1:32, Löt 1:33 samt Löt 1:34 i Länna, Uppsala Kommun. Fastigheternas adresser är Lännabruksgata 1-9, 2-30 samt Almungevägen 137. Fastigheterna är uppförda 1929-1940 samt 1989. Fastigheterna består av 9 flerbostadshus i 1,5 våningar samt garagebyggnad med 6 st platser. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Allians Försäkringsmäklare AB.

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	2 st	73 m ²
2 rum och kök	9 st	551 m ²
3 rum och kök	13 st	1 034 m ²
4 rum och kök	5 st	525 m ²
Garage		6 st
Total bostadsarea uppgår till		2 183 m ²
Total tomtarea uppgår till		8 403 m ²

Byggnadens uppvärmning är direktverkande el samt olja.

Genomfört underhåll

Renovering tvättstuga	2005
Renovering 5 badrum	2005/2006
Dränering	2006
Målning fasad	2006
Målning fasad	2009
Omläggning av tak	2009
Renovering av fönster/takfönster	2012-2013

Styrelsen 2013

Finn Sjöberg	Ordförande
Åsa Eriksson	Kassör
Jan Karlsson	Sekreterare
Sara Buhre	Ledamot
Mats Karlsson	Ledamot
Lotta Boivie	Ledamot
Helen Eklöf	Ledamot
Emelie Tingström	Suppleant
Tomas Stålfors	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Mats Karlsson, Sara Buhre, Jan Karlsson, Helen Eklöf, Tomas Stålfors och Emelie Tingström.

Revisorer

Tomas Jonasson	BOREV Revisionsbyrå
----------------	---------------------

Valberedning

Maria Ström
Mia Karlsson

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2013.06.12. Styrelsen har under 2013 haft 9 protokollförda sammanträden och 4 arbetsmöten.

Avtal

Vattenfall Distribution (elnät), Energiförsäljning Sverige (el), Uppsala Vatten (vatten/avlopp samt renhållning), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister).

Handelsbanken svarar för bankkonto och lån.

Överlåtelser

Under 2013 har 9 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 6 st).

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

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 201 956 kr, varav reparationer 74 296 kr. De största åtgärderna under året har varit:

BOGI Värme AB, vvb	13 613 kr
Riksbyggen, ny torktumlare	26 438 kr
Byggfirman Anders Ahlström och Skytts	
Byggteknik, arbeten efter vattenskada	47 770 kr
Afönsterbyte AB, fönsterbyten	73 984 kr

Avgiftsändringar

Under 2013 har årsavgifterna och garagehyrorna varit oförändrade.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 238	1 229	1 286	1 182	1 149
Rörelseresultat (tkr)	386	468	371	412	468
Balansomslutning (tkr)	15 618	15 877	15 937	16 215	16 362
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/m ²)	506	506	506	491	486

Förmögenhetsvärde

Föreningens förmögenhetsvärde 2013.12.31 uppgick till 4 388 028 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen.

Verksamheten under 2013

Beskärning av träd och buskage.
Fortsatt grusning av gångar och parkeringar.
Byggnad av staket vid landsväg/Länna bruksgata.
Klargörande av parkeringsplatser och fördelning.
Fortsatt renovering av takfönster/fönster.
Verka för att byta värmesystem lgh 1-9.

Verksamheten under kommande år

Målning fasad av husen Petersburg och Sion.
Påbörja renovering av garagelänga.
Byte av värmesystem lgh 1-9.

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	-57 421
Årets resultat	<u>28 119</u>
	-29 302

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	41 400
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
till balanserat resultat överföres	<u>-70 702</u>
	-29 302

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER				
	2013			2012	
Årsavgifter	1 103 760			1 103 760	
Hysesintäkter	133 874	1 237 634	1	124 716	1 228 476
Övriga rörelseintäkter					
Övriga intäkter		200			250
SUMMA INTÄKTER		1 237 834			1 228 726

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning					
Driftskostnader	-332 082		2	-320 236	
Administrationskostnader	-47 000			-45 625	
Fastighetsskatt/avgift	-49 899	-428 981	3	-52 822	-418 683
Reparation och underhållskostnader					
Reparationer	-74 296			-55 081	
Planerat underhåll	-127 660	-201 956		-71 031	-126 112
Personalkostnader		-12 172	4		-7 594
Avskrivningar, materiella tillgångar					
Byggnader	-200 238		5	-200 238	
Inventarier	-8 303	-208 541		-8 303	-208 541
RÖRELSERESULTAT		386 184			467 796
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter	17			98	
Räntekostnader	-358 082	-358 065		-354 254	-354 156
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		28 119			113 640
ÅRETS RESULTAT		28 119			113 640

BALANSRÄKNING

	<u>2013</u>	<u>Not</u>	<u>2012</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Fastigheten	12 348 287	5	12 548 525	
Mark	2 793 825		2 793 825	
Inventarier	31 140	15 173 252	39 443	15 381 793
<u>Omsättningstillgångar</u>				
Bränslelager		0		70 818
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Avräkningar skatter och avgifter	2 190		2 173	
Övriga kortfristiga fordringar	30 615		20 534	
Förutbet. kostnader/uppl. intäkter	16 187	48 992 6	15 459	38 166
Kassa och bank		<u>396 183</u>		<u>386 172</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 618 427</u>		<u>15 876 949</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatsskapital	4 184 874	7	4 184 874	
Upplåtelseavgift	1 784 765		1 784 765	
Yttre reparationsfond	59 603	6 029 242	17 243	5 986 882
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	-57 421		-128 701	
Årets resultat	28 119	-29 302	113 640	-15 061
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		9 246 775 8		9 473 243
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	226 980		228 004	
Leverantörsskulder	25 134		31 135	
Egna skatteskulder	4 098		4 452	
Övriga kortfristiga skulder	10 127		0	
Upplupna kostnader	30 117	9	115 672	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	75 256	371 712	52 622	431 885
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>15 618 427</u>		<u>15 876 949</u>
<u>Ställda panter</u>				
Fastighetsinteckningar		13 518 200		13 518 200
<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.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 125 567 kr.

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>2013</u>	<u>2012</u>
Hysesintäkter, garage	19 100	17 700
Hysesintäkter, p-platser	10 300	2 800
Värmeintäkter	<u>104 474</u>	<u>104 216</u>
SUMMA	<u>133 874</u>	<u>124 716</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel	18 207	6 323
OVK-besiktning	0	19 323
Ei	61 300	43 736
Sotning	1 480	946
Värme	94 803	100 720
Vatten	50 780	39 686
Sophämtning	32 447	32 146
Försäkring	47 834	45 985
Tomträttsavgälder	1 000	1 000
Förbrukningsinventarier	0	5 100
Revisionsarvode	8 763	8 250
Övriga förvaltningskostnader	<u>15 468</u>	<u>17 021</u>
SUMMA	<u>332 082</u>	<u>320 236</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1930 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2012 uppgick till maximalt 1.365 kr/lgh samt 6.825 kr/småhus och för 2013 maximalt 1.210 kr/lgh samt 7.074 kr/småhus) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Löner och arvoden

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsen	8 593	7 594
Övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	8 593	7 594
Sociala avgifter	<u>3 579</u>	<u>0</u>
SUMMA löner, arvoden och sociala avgifter	<u>12 172</u>	<u>7 594</u>

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

NOT NR 5

Löt 1:26, Löt 1:28-1:34

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Taxeringsvärde:	13 798 000	14 120 000
Byggnadsvärde	10 048 000	10 270 000
Markvärde	<u>3 750 000</u>	<u>3 850 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>13 798 000</u>	<u>14 120 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	13 660 000	14 003 000
Lokaler	138 000	117 000

Bokfört värde:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Byggnader	13 551 025	13 551 025
Ingående avskrivningar	-1 230 600	-1 063 000
Årets avskrivningar	<u>-167 600</u>	<u>-167 600</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 398 200</u>	<u>-1 230 600</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>12 152 825</u>	<u>12 320 425</u>
Dränering	90 000	90 000
Ingående avskrivningar	-42 000	-36 000
Årets avskrivningar	<u>-6 000</u>	<u>-6 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-48 000</u>	<u>-42 000</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>42 000</u>	<u>48 000</u>

8(9)

Målning av hus	173 487	173 487
Ingående avskrivningar	-102 463	-85 114
Årets avskrivningar	<u>-17 349</u>	<u>-17 349</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 812	-102 463
Utgående restvärde enligt plan	<u>53 675</u>	<u>71 024</u>
Omläggning av tak	106 685	106 685
Ingående avskrivningar	-21 336	-16 002
Årets avskrivningar	<u>-5 334</u>	<u>-5 334</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 670	-21 336
Utgående restvärde enligt plan	<u>80 015</u>	<u>85 349</u>
Elinstallationer	39 547	39 547
Ingående avskrivningar	-15 820	-11 865
Årets avskrivningar	<u>-3 955</u>	<u>-3 955</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 775	-15 820
Utgående restvärde enligt plan	<u>19 772</u>	<u>23 727</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>12 348 287</u>	<u>12 548 525</u>

Byggnaden skrivs av med 1,25% per år.
Dräneringen skrivs av på 15 år.
Fasadmålningen och elinstallationen skrivs av på 10 år.
Omläggnings av tak skrivs av på 20 år.

Inventarier	83 034	83 034
Ingående avskrivningar	-43 591	-35 288
Årets avskrivningar	<u>-8 303</u>	<u>-8 303</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 894	-43 591
Utgående restvärde enligt plan	<u>31 140</u>	<u>39 443</u>
Inventarier skrivs av med 10% per år.		

NOT NR 6

Förutbet. kostn./uppl. intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Förutbetald försäkringskostnad	<u>16 187</u>	<u>15 459</u>
SUMMA	<u>16 187</u>	<u>15 459</u>

NOT NR 7

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	5 969 639	17 243	-128 701	113 640
Disposition av 2012 års resultat		42 360	71 280	-113 640
Årets resultat				28 119
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>5 969 639</u>	<u>59 603</u>	<u>-57 421</u>	<u>28 119</u>

NOT NR 8

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Stadshypotek	2014.02.13	2,67%	445 000
Stadshypotek	2015.04.30	3,99%	3 213 865
Stadshypotek	2014.06.01	4,10%	2 528 560
Stadshypotek	2016.06.30	3,49%	3 286 330
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>9 473 755</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-226 980
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>9 246 775</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2018.12.31			8 338 855

NOT NR 9

Upplupna kostnader

	2013	2012
Upplupen räntekostnad	1 551	1 839
Upplupet revisionsarvode	8 800	8 600
Upplupna arvoden	16 187	7 594
Upplupna sociala avgifter	3 579	0
Övriga upplupna kostnader	<u>0</u>	<u>97 639</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>30 117</u>	<u>115 672</u>

Länna den

Finn Sjöberg

Åsa Eriksson

Jan Karlsson

Sara Buhre

Mats Karlsson

Lotta Boivie

Helen Eklöf

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den

Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Budget 2014

	Budget 2014	Budget 2013	Utfall 2013
<u>Huvudintäkter</u>			
Årsavgifter	1 103 700	1 103 700	1 103 760
Hyra garage	21 600	18 000	19 100
Hyra p-platser	9 600	9 600	10 300
Värmeintäkter	111 000	86 700	104 474
<u>Kapitalintäkter</u>			
Ränteintäkter	0	500	17
<u>Övriga intäkter</u>			
Övriga intäkter	0	0	200
Summa intäkter	1 245 900	1 218 500	1 237 851
<u>Drift/förvaltningskostnader</u>			
Fastighetsskötsel	57 000	57 000	18 207
Sotning	3 600	3 600	1 480
Löpande underhåll	62 000	62 000	74 296
Periodiskt underhåll	70 000	70 000	127 660
Elektricitet	48 300	42 000	51 629
Uppvärmning, olja	76 300	80 600	94 803
Uppvärmning, el	8 400	4 500	9 671
Vatten	46 300	42 000	50 780
Renhållning	33 000	33 000	32 447
Försäkringar	50 200	48 300	47 834
Tomträtsavgälder	1 000	1 000	1 000
Extern revision	9 100	8 800	8 763
Redovisningstjänster	47 900	47 000	47 000
Fastighetsskatt/avgift	50 700	50 400	49 899
Övriga förvaltningskostnader	15 000	15 000	15 468
<u>Personalkostnader/arvoden</u>			
Arvoden styr. o rev	6 600	6 600	8 593
Sociala avgifter	0	0	3 579
<u>Kapitalkostnader/avskrivningar</u>			
Avskrivningar	208 600	208 600	208 541
Räntekostnader	341 000	365 200	358 082
Summa kostnader	1 135 000	1 145 600	1 209 732
Årets över/underskott	110 900	72 900	28 119
I resultatdispositionen			
Avsättning yttre reparationsfond	-41 400	-41 400	-41 400
lansspråktagande av fond	0	0	0
Resultat efter avsättning fond	69 500	31 500	-13 281