

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Håkan

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2011-07-21 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FÄLHAGEN 6:1	1945	Uppsala

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

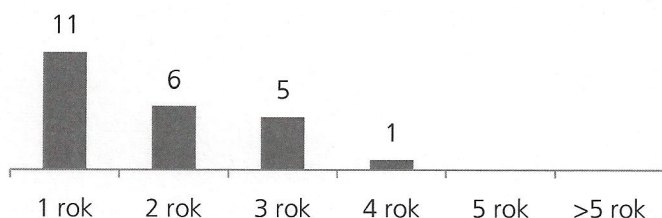
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 186 kvadratmeter, varav 1 105 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 81 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Bokhandel	81 kvm	2012-06-01--2015-05-31

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010-01-01 och sträcker sig fram till 2030-12-31.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation sockel	2012	
Byte av takfot och gesimränna	2011	
Reparation fasadskador	2011	
Renovering av fönster	2008	
Extra fönsterruta på insidan	2008	För isolering och bullerdämpning
Byte till säkerhetsdörrar	2006	Även nytt låssystem
Ombyggnad tvättstuga	2003	
Renovering av balkonger	2000	
Rörstambyte	1994	
Elstambyte	1994	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utrustning tvättstuga	2013	Ca 30 000 kronor
Grusade ytor	2014	Ca 60 000 kronor
Målning mm källare	2015	Ca 70 000 kronor
Utrustning tvättstuga	2016	Ca 60 000 kronor

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ethernet LAN / Bredbandsbolaget
Snöröjning	UBC
Fastighetsjour	Bravida
Skadedjur och ohyra	Anticimex
Brandskyddsutrustning	Upplands Brandservice

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Julius Tibbelin	Ordförande	Till årsstämma 2012-06-10
Johan Unebrand	Ordförande	Från årsstämma 2012-06-10
Peter Munkhammar	Sekreterare	
Peter Nordberg	Kassör	
Johan Millert	Ledamot	
David Olausson	Ledamot	
Anna Märta Eriksson	Suppleant	Till årsstämma 2012-06-10
Johan Unebrand	Suppleant	Till årsstämma 2012-06-10
Ida Roos	Suppleant	Från årsstämma 2012-06-10

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Unebrand, Peter Nordberg, Peter Munkhammar, Johan Millert, David Olausson och Ida Roos

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Olof Johannesson	Ordinarie Extern	Ekonomiservice
Ann-Marie Jansson	Ordinarie Intern	Föreningsrevisor

Valberedning

Jonsson Örjan	Sammanställande
---------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Fastighetens sockel har reparerats till en kostnad av 68 000 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

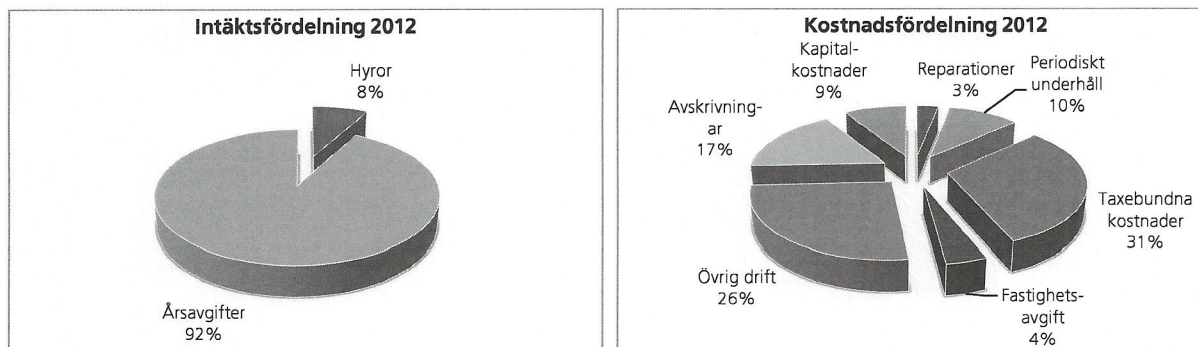
Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. De närmaste åren är inga större underhållsarbeten planerade. Föreningens lån löper i huvudsak till rörlig ränta (STIBOR 7 dagar) och amorteras med 100 000 kronor per år. Extraamorteringar görs när likviditeten så tillåter.

Styrelsen har upprättat en långtidsbudget fram till 2030. Med de antagande som gjorts i budgeten kommer det att krävas årliga avgiftshöjningar på ca 2 % per år för ha ekonomin i balans. Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgiften från 2012-01-01 på 3 %. Under 2013 planeras inga avgiftshöjningar.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 105 kvm bostäder och 81 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	616	598	598	580
Hyror/kvm hyresrättsyta	311	303	299	302
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 637	1 727	1 539	1 598
Elkostnad/kvm totalyta	19	20	23	26
Värmekostnad/kvm totalyta	140	125	143	132
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	18	21	21
Kapitalkostnader/kvm totalyta	55	54	26	33

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämans förfogande står följande medel:

årets resultat	-14 732
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	514 768
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-34 359
summa balanserat resultat	465 677

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-25 641
av fond för yttre underhåll ianspråkats	75 000
att i ny räkning överförs	515 036

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	737 347	713 674
Övriga rörelseintäkter		28	480
		737 376	714 154
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-22 706	-48 899
Reparationer		-22 374	-27 724
Periodiskt underhåll		-75 000	-98 613
Taxebundna kostnader		-232 683	-213 197
Övriga driftskostnader		-36 054	-34 658
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-31 395	-31 046
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-42 140	-42 111
Personalkostnader		-96 986	-94 205
Avskrivningar		-128 204	-130 764
		-687 541	-721 217
RÖRELSERESULTAT		49 835	-7 063
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		214	242
Räntekostnader		-64 781	-63 871
		-64 567	-63 629
ÅRETS RESULTAT		-14 732	-70 692

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 2 588 746	2 716 950
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	2 588 746	2 716 950
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 591 546	2 719 750
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	2 126	2 112
Förutbetalda kostnader	Not 5 27 061	23 136
	29 187	25 248
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	866	3 930
SBC klientmedel i SHB	240 074	218 530
	240 941	222 460
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	270 128	247 708
SUMMA TILLGÅNGAR	2 861 674	2 967 458

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		45 470	45 470
Reservfond		2 151	2 151
Fond för yttre underhåll	Not 7	370 604	409 216
		418 225	456 837
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		480 409	512 489
Årets resultat		-14 732	-70 692
		465 676	441 797
SUMMA EGET KAPITAL		883 902	898 634
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	5 790	8 413
		5 790	8 413
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	1 708 410	1 808 410
		1 708 410	1 808 410
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	100 000	100 000
Leverantörsskulder		31 222	21 112
Skatteskulder		2 114	1 896
Övriga kortfristiga skulder		1 887	1 831
Upplupna kostnader	Not 10	70 914	64 366
Förutbetalda avgifter och hyror		57 436	62 796
		263 573	252 001
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2 861 674	2 967 458
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	3 098 500	3 098 500
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2,50%	2,50%
Fastighetsförbättringar	2,00%	2,00%
Standardförbättringar	2,50%	2,50%
Port/säkerhetsdörr	5,00%	5,00%
Fönster	5-10%	5-10%
Tak	2,5%	2,5%

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	680 418	660 564
Hyresintäkter	56 930	53 110
	737 347	713 674

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	7 906	21 891
OVK Obl. Ventilationskontroll	3 500	13 625
Gemensamma utrymmen	648	0
Gård	777	250
Serviceavtal	3 658	3 768
Förbrukningsmateriel	1 639	8 612
Brandskydd	4 578	753
	22 706	48 899

Reparationer		
Tvättstuga	3 039	0
Sophantering/återvinning	405	0
Entré/trapphus	16 760	465
VVS	2 170	19 406
Värmeanläggning/undercentral	0	2 947
Tak	0	4 406
Garage/parkering	0	500
	22 374	27 724

Not 2 fortsättning	2012	2011
Periodiskt underhåll		
Fasad	75 000	98 613
	75 000	98 613
Taxebundna kostnader		
El	22 669	24 049
Värme	165 664	148 829
Vatten	25 650	21 544
Sophämtning/renhållning	18 700	18 775
	232 683	213 197
Övriga driftskostnader		
Försäkring	12 426	11 465
Kabel-TV	23 628	23 193
	36 054	34 658
Fastighetskatt/Kommunal avgift	31 395	31 046
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Inkassering avgift/hyra	625	0
Revisionsarvode extern revisor	4 200	3 400
Föreningskostnader	0	438
Fritids och Trivselkostnader	1 645	1 154
Förvaltningsarvode	29 766	28 503
Förvaltningsarvoden övriga	0	1 563
Administration	1 724	2 873
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 180	4 180
	42 140	42 111
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	30 100	30 000
Löner	49 800	47 250
Sociala kostnader	17 086	16 955
	96 986	94 205
Avskrivningar		
Byggnad	0	5 958
Förbättringar	128 204	124 806
	128 204	130 764
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	687 541	721 217

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 692 571	4 284 796
Nyanskaffningar	0	407 775
Utgående anskaffningsvärde	4 692 571	4 692 571
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 975 621	-1 844 857
Årets avskrivningar enligt plan	-128 204	-130 764
Utgående avskrivning enligt plan	-2 103 825	-1 975 621
Planenligt restvärde vid årets slut	2 588 746	2 716 950
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	17 900	17 900
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 310 000	7 310 000
Taxeringsvärde mark	4 143 000	4 143 000
	11 453 000	11 453 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	11 343 000	11 343 000
Lokaler	110 000	110 000
	11 453 000	11 453 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	27 953	27 953
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	27 953	27 953
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-27 953	-27 953
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 953	-27 953
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Skadedjursförsäkring	3 679	3 282
Fastighetsförsäkring	13 193	9 787
Kabel TV	6 082	5 907
Sopor	1 588	1 584
Vatten	2 191	2 254
Serviceavtal nycklar	328	322
	27 061	23 136

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	45 470	0	0	45 470
Reservfond	2 151	0	0	2 151
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	370 604	34 359	-72 971	409 216
Summa bundet eget kapital	418 225	34 359	-72 971	456 837
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	480 409	-34 359	2 279	512 489
Årets resultat	-14 732	-14 732	70 692	-70 692
Summa fritt eget kapital	465 676	-49 091	72 971	441 797
Summa eget kapital	883 902	-14 732	0	898 634

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	409 216	319 718
Reservering enligt stadgar	34 359	34 359
Reservering enligt stämmobeslut	25 641	55 139
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-98 612	0
Vid årets slut	370 604	409 216

Not 8

Medlemmarnas reparationsfond

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	8 413	8 413
lanspråktagande	-2 624	0
Vid årets slut	5 790	8 413

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
SE Banken Bolån	3,390 %	998 170	1 028 170	Rörligt lån
SE Banken Bolån	2,850 %	257 740	277 740	Rörligt lån
SE Banken Bolån	3,240 %	105 000	125 000	Rörligt lån
SE Banken Bolån	2,910 %	447 500	477 500	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		1 808 410	1 908 410	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-100 000	
		1 708 410	1 808 410	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 308 410 Kr.

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	2 746	2 081
Värme	21 128	16 723
Extern revisor	4 100	4 000
Arvoden	31 000	30 000
Sociala avgifter	9 740	9 400
Ränta	2 200	2 162
	70 914	64 366

UPPSALA den 2014 2013

~~Julius Tibbelen~~
~~Ordförande~~

Johan Unebrand
Ordförande



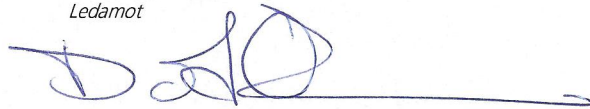
Peter Munkhammar
Sekreterare

Peter Nordberg
~~Kassör~~

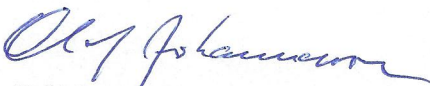


Johan Millert
Ledamot

David Olausson
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2013



Olof Johannesson
Extern revisor



Ann-Marie Jansson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Håkan, org.nr. 717600-1027

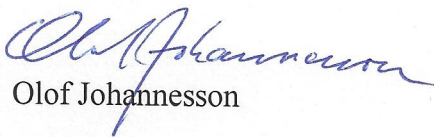
Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen för år 2012. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller bostadsrättsföreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bostadsrättsföreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 7 maj 2013


Olof Johannesson

Extern revisor


Ann-Marie Jansson

Intern revisor