

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Enar 5

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

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 1985-08-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2004-03-15 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LUTHAGEN 26:2	1986	Uppsala

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Vardia.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

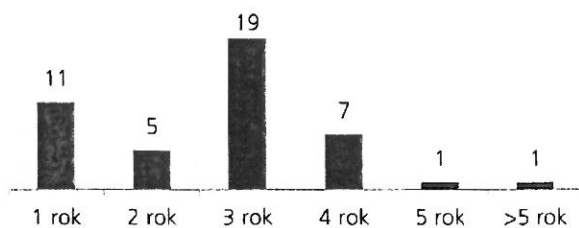
Fastigheterna bebyggdes 1967 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1967.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 886 m², varav 3 449 m² utgör lägenhetsyta och 437 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Redovisningsbyrå	223 m²	20120831
Redovisningsbyrå	16 m²	20120831
Tandteknik	135 m²	20001130

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lekplats på gården	2012	
tillbyggnad av 7 p-platser	2010	
Energideklaration	2008	
Renovering av balkonger	2007	
Bredbandsinstallation	2004	
Portkod	2002 - 2003	installerad

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget, ComHem
Internet uppkopplingstyp	ComHem
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Vicevärds tjänsten flyttad	Riksbyggen

Medlemmar

Medlemslägenheter: 43 st.

Överlåtelse under året: 5 st.

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

Styrelsen

Göran Holger Axelsson	Ledamot
Kerstin Blom Nordström	Ledamot
Anna Maria Frändén	Ledamot
Jan Peter Böhme	Ledamot
Gunilla Christina Adèle Robertson	Ledamot
Claes Jonathan Edward Tollinger	Suppleant
Jan Patrik Jivander	Suppleant
Nils Johan Larsson	Suppleant
Knut Lage Melander	Revisor
Jarl Fred Nyberg	Huvudansvarig revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Johan Larsson, Anna Maria Frändén, Göran Holger Axelsson, Kerstin Blom Nordström, Jan Patrik Jivander, Claes Jonathan Edward Tollinger, Jarl Fred Nyberg och Knut Lage Melander.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lage Melander	Ordinarie Intern	Andre revisor
Fred Nyberg	Ordinarie Intern	Huvudrevisor

Valberedning

Kia Kjellen
Marie Lundén
Gudrun Nyberg

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

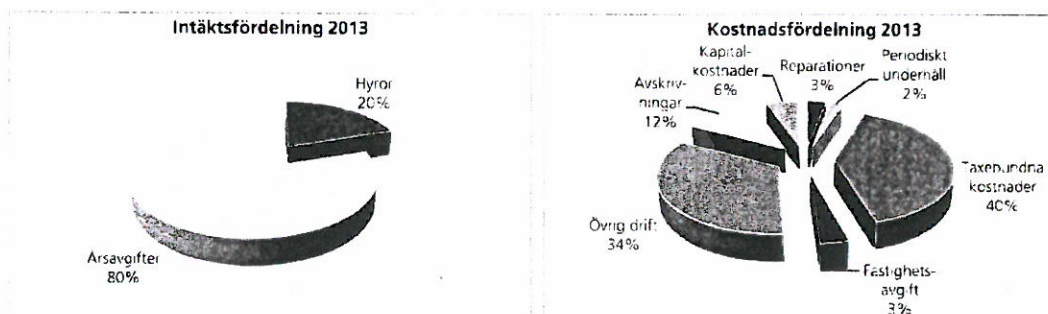
Under verksamhetsåret har föreningen avslutat kontraktet med Konrad Ågren om studentbostaden, och tagit över det direkta ansvaret för studentkorridoren själv utan mellanhand. Detta medför inledningsvis ökat arbete för styrelsen och ökade kostnader, eftersom lokalen är i dåligt skick, men ger på längre sikt en säkrare tillgång till en större intäktsström från lokalen. De kostnader som inledningsvis kommer att belasta föreningen kommer att skrivas av på lämplig tid, och inte belasta resultatet för det år de tas.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Målning av källarlokal och uppgradering av duschfaciliteter i studentkorridoren planeras.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 449 m² bostäder och 437 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	494	494	494	480
Hyror/m ² hyresrättsyta	558	557	515	511
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 101	1 124	1 148	1 171
Elkostnad/m ² totalyta	26	20	21	20
Värmekostnad/m ² totalyta	129	127	80	181
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	27	23	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	38	33	17

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	136 981
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-323 823
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-197 200
ansamlad förlust	-384 042

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-384 042
----------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 997 500	1 998 353
Övriga rörelseintäkter		1 559	2 424
		1 999 059	2 000 777
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-364 620	-381 460
Reparationer		-58 038	-85 673
Periodiskt underhåll		-37 500	0
Taxebundna kostnader		-759 914	-740 224
Övriga driftskostnader		-157 580	-135 375
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-61 640	-68 320
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-86 595	-89 825
Personalkostnader		-24 762	-60 675
Avskrivningar		-220 052	-222 083
		-1 770 701	-1 783 636
RÖRELSERESULTAT		228 358	217 141
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Räntentäkter		13 146	15 678
Räntekostnader		-104 523	-146 310
		-91 377	-130 632
ÅRETS RESULTAT		136 981	86 509

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	6 663 976	6 884 028
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	6 663 976	6 884 028
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 666 776	6 886 828
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	307	300
Skattefordringar	24 072	17 392
Övriga fordringar	876	707
Förutbetalda kostnader Not 5	56 557	154 991
	81 812	173 390
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	2 374 126	2 122 375
	2 374 126	2 122 375
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 455 938	2 295 765
SUMMA TILLGÅNGAR	9 122 713	9 182 593

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		3 914 738	3 914 738
Upplåtelseavgifter		314 862	314 862
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 265 945	1 068 745
		5 495 545	5 298 345
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-521 022	-410 332
Årets resultat		136 981	86 509
		-384 042	-323 822
SUMMA EGET KAPITAL		5 111 504	4 974 523
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	3 492 884	3 569 068
		3 492 884	3 569 068
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	76 184	76 184
Leverantörsskulder		178 745	223 656
Skatteskulder		3 872	0
Upplupna kostnader	Not 9	165 943	181 198
Förutbetalda avgifter och hyror		93 581	157 964
		518 325	639 002
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		9 122 713	9 182 593
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	4 211 800	4 211 800
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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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 tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5%	1,5%
Garage/parkering	6,67%	6,67%
Fönster	5%	5%
Balkong/terrass	5%	5%
Tak	5%	5%
Markanläggning	5%	5%

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	2013	2012
ÅRSavgifter och Hyror		
Årsavgifter	1 602 494	1 602 499
Hyresintäkter	395 006	395 854
	1 997 500	1 998 353

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	195 083	127 356
Fastighetsskötsel beställning	24 023	78 481
Fastighetsskötsel gård beställning	10 809	80 405
Snöröjning/sandning	13 967	26 329
Städning entreprenad	56 082	40 620
Gemensamma utrymmen	1 582	0
Gård	25 325	459
Serviceavtal	29 409	27 666
Förbrukningsmateriel	8 011	145
Fordon	329	0
	364 620	381 460

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Brf Lägenheter	844	0
Tvättstuga	8 103	0
Entré/trapphus	9 812	5 312
Lås	3 032	5 575
VVS	813	0
Värmeanläggning/undercentral	16 140	0
Ventilation	0	1 277
Elinstallationer	12 511	4 688
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 741	5 625
Fasad	1 042	0
Vattenskada	0	63 196
	58 038	85 673
Periodiskt underhåll		
Byggnad	37 500	0
	37 500	0
Taxebundna kostnader		
El	99 782	79 509
Värme	502 448	491 678
Vatten	97 640	106 799
Sophämtning/renhållning	44 681	45 521
Grovsopor	15 364	16 717
	759 914	740 224
Övriga driftskostnader		
Försäkring	108 974	88 179
Kabel-TV	48 606	47 196
	157 580	135 375
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	61 640	68 320
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 438	0
Tele och datakommunikation	5 684	3 241
Inkassering avgift/nyra	9 700	1 250
Hysesförluster	0	22 342
Föreningskostnader	4 300	2 037
Styrelseomkostnader	28	0
Fritids och Trivselkostnader	4 448	0
Förvaltningsarvode	45 304	44 347
Förvaltningsarvoden övriga	1 750	4 938
Administration	2 028	6 460
Korttidsinventarier	6 705	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 210	5 210
	86 595	89 825

Not 2 fortsättning	2013	2012
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	19 750	47 150
Sociala kostnader	5 012	13 525
	24 762	60 675
Avskrivningar		
Byggnad	101 251	101 251
Förbättringar	118 801	118 801
Markanläggning	0	2 031
	220 052	222 083
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 770 701	1 783 636

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 000 873	10 838 373
Nyanskaffningar	0	162 500
Utgående anskaffningsvärde	11 000 873	11 000 873
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 116 845	-3 894 762
Årets avskrivningar enligt plan	-220 052	-222 083
Utgående avskrivning enligt plan	-4 336 897	-4 116 845
Planenligt restvärde vid årets slut	6 663 976	6 884 028
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	495 000	495 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 840 000	25 026 000
Taxeringsvärde mark	13 600 000	12 000 000
	39 440 000	37 026 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	38 600 000	36 200 000
Lokaler	840 000	826 000
	39 440 000	37 026 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	22 438	22 438
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	22 438	22 438
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-22 438	-22 438
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 438	-22 438
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	44 141	108 974
Kabel-TV	12 416	12 150
Serviceavtal	0	512
Fastighetsskötsel	0	32 318
Tele & Datakommunikation	0	1 037
	56 557	154 991

**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	3 914 738	0	0	3 914 738
Upplåtelseavgifter	314 862	0	0	314 862
Fond för yttre underhåll	1 265 945	197 200	0	1 068 745
Summa bundet eget kapital	5 495 545	197 200	0	5 298 345
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-521 022	-197 200	86 510	-410 332
Årets resultat	136 981	136 981	-86 510	86 509
Summa ansamlad förlust	-384 042	-60 219	0	-323 822
Summa eget kapital	5 111 504	136 981	0	4 974 523

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	1 068 745	883 615
Reservering enligt stadgar	197 200	185 130
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 265 945	1 068 745

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek Uppsala	2,780 %	1 772 476	1 811 220	Rörligt
Stadshypotek Uppsala	2,780 %	818 454	827 002	Rörligt
Stadshypotek Uppsala	2,780 %	198 015	200 083	Rörligt
Stadshypotek Uppsala	2,780 %	656 120	678 680	Rörligt
Stadshypotek Uppsala	2,780 %	124 003	128 267	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		3 569 068	3 645 252	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-76 184	-76 184	
		3 492 884	3 569 068	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 111 964 kr.

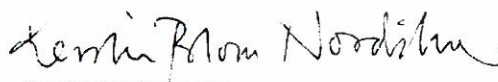
Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
Fastskötsel entreprenad	32 553	0
Städning entreprenad	4 140	0
El	26 730	19 748
Värme	67 426	87 435
Vatten	12 704	14 560
Sophämtning	5 189	6 912
Arvoden	0	19 050
Sociala avgifter	0	5 985
Ränta	3 325	4 054
Snöröjning	0	23 454
Serviceavtal	525	0
Gärd	10 684	0
Fastighetsskötsel enligt beställning	2 667	0
	165 943	181 198

UPPSALA den 1 2014


Göran Holger Axelsson
Ledamot


Kerstin Blom Nordström
Ledamot

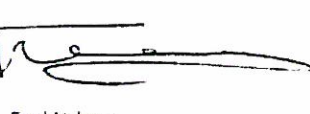

Jan Peter Böhme
Ledamot


Anna Maria Frändén
Ledamot


Gunilla Christina Adèle Robertson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2014


Lage Melander
Intern revisor


Fred Nyberg
Intern revisor

Bostadsrättsföreningen Enar 5

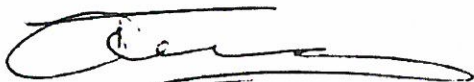
Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31

Undertecknade, som är valda revisorer i bostadsrättsföreningen Enar 5 inkommer härmed med följande revisionsberättelse för räkenskapsåret 2013-01-01 till 2013-12-31.

Vi har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsbokslutet är upprättat enligt god redovisningssed och vid revisionen har vi inte funnit något som ger oss anledning till anmärkning.

Vi rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition samt ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Uppsala den 2014-04-12



Fred Nyberg

Uppsala den 2014-04-12



Lage Melander