

Årsredovisning för
Brf Luthags-City

717600-1522

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8

2012-12-31

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelser skett. Styrelsen har en restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt 3 andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 100 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 440 kr.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2012-05-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Wenster	Ledamot, ordförande
Ralph Carrelind	Ledamot, vice ordförande
Anita Ericsson	Ledamot, sekreterare
Jan Lundeén	Ledamot
Roine Nordensten	Ledamot, vice värd
Lovisa Nordlinder	Suppleant
Jens Ellingsen	Suppleant
Staffan Söderqvist	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av ordförande och vice värd två i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tommy Helmerskog, auktoriserad revisor
Duo Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga 11 entrédörrar till trapphusen är utbytta och ett nytt kontrollpassersystem är installerat under året. Tätskiktet på terrassen till en gavellägenhet har bytts ut då läckage kunde befaras. I samband med ombyggnad fick en butik nya radiatorer. Utslitna portar är utbytta i två butiker, därtill har nya glaspartier monterats i restaurang på Syslomansgatan.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter 2012

Årsavgifterna har under året varit oförändrad.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 365 kr per lägenhet eller 0,4% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag från år 2011.

Budget för nästa år

Höjning av årsavgifter med 10 % fr o m 2013-01-01.

H

Al-R...

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	5 567 155	5 210 044
Övriga intäkter		10 825	1 950
S:a Nettoomsättning		5 577 980	5 211 994
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-3 534 216	-3 014 020
Fastighetsavgift		-391 615	-388 402
Övriga externa kostnader	3	-259 458	-303 565
Personalkostnader	4	-298 656	-195 428
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		-4 483 945	-3 901 415
Avskrivningar	5,6	-692 914	-668 891
Rörelseresultat		401 121	641 688
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		4 557	2 956
Räntekostnader		-961 329	-925 646
Resultat efter finansiella poster		-555 651	-281 002
Resultat före skatt		-555 651	-281 002
Årets resultat		-555 651	-281 002

f

Urc/K R

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		3 469 430	3 469 430
Underhållsfond		1 386 000	1 325 400
		<u>4 855 430</u>	<u>4 794 830</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 720 213	9 061 816
Årets resultat		-555 651	-281 002
		<u>8 164 562</u>	<u>8 780 814</u>
Summa eget kapital		<u>13 019 992</u>	<u>13 575 644</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		26 554 400	24 778 943
		<u>26 554 400</u>	<u>24 778 943</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		463 200	240 000
Leverantörsskulder		727 804	588 908
Skatteskulder		10 670	-
Övriga skulder		124 605	10 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	889 966	889 351
		<u>2 216 245</u>	<u>1 729 170</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>41 790 637</u>	<u>40 083 757</u>

Ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar 27 275 000 26 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

H

kerckhoo

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Hyror	184 449	-
Hyror lokal, moms	776 712	384
Garage och p-platser, moms	42 724	86 946
Garage och p-platser	282 338	227 102
Årsavgifter	1 228 052	1 196 379
Årsavgifter lokaler moms	1 880 924	2 681 937
Årsavgifter lokaler	879 959	1 017 354
El	25 732	-
Värme	39 062	-
Kravavgift	450	-
Reparationsavgift	226 752	-
Öresutjämning	1	-58
Summa	5 567 155	5 210 044

Not 2 Fastighetskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsskötsel	190 027	231 012
Städ	123 200	131 802
Övriga fastighetskostnader	21 365	31 929
Reparationer	359 657	641 373
Reparation byggnad	553 385	-
Serviceavtal	159 615	8 208
El	444 125	420 863
Fjärrvärme	1 380 196	1 256 389
Vatten	97 204	78 445
Sophämtning	41 805	23 190
Fastighetsförsäkring	82 645	117 635
Kabel-Tv	80 992	73 174
Summa	3 534 216	3 014 020

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
<i>Duo Revision AB</i>		
Revisionsarvode	32 916	10 942
Summa	32 916	10 942

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Män	1	1
Kvinnor	-	-
Totalt	1	1

F

M. R. C. H. R. W.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	217 197	189 539
Årets inköp		27 658
Utgående anskaffningsvärde	217 197	217 197
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-115 573	-72 133
Årets avskrivning	-43 440	-43 440
Utgående avskrivningar enligt plan	-159 013	-115 573
Utgående redovisat värde	58 184	101 624

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Trygg Hansa	21 811	39 379
Com Hem	20 853	20 248
Uppsala Vatten	9 226	
	51 890	59 627

Not 8 Eget kapital

	Insats- kapital	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>				
Belopp vid årets ingång	3 469 430	1 325 400	9 061 816	-281 002
<i>Disposition enligt föreningsstämma</i>				
Överföring till underhållsfond		60 600		
Balanseras i ny räkning			-341 603	281 002
Årets resultat				-555 651
Belopp vid årets utgång	3 469 430	1 386 000	8 720 213	-555 651

Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 2013 enl låneavtal	Lånebelopp 2012-12-31
Långgivare				
Nordea	2,68	Rörligt	99 200	4 885 600
Nordea	4,35	2014-04-16	50 000	7 950 000
Nordea	2,69	Rörligt	160 000	7 760 000
Nordea	4,35	2014-02-23	84 000	2 958 000
Nordea	2,72	Rörligt	70 000	3 464 000
Totalt			463 200	27 017 600
Kortfristig del nästa års amortering				-463 200
				26 554 400

F

Ab-Kent A 201

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Korfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats
Upplåtelseavtal	Det avtal som ingås mellan förening och köpare då en bostadsrätt tillskapas och köps första gången.
Årsavgift	Den avgift som en bostadsrättshavare betalar till föreningen för att täcka föreningens olika kostnader. Avgiften betalas vanligtvis uppdelad per månad.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Luthags-City
Org.nr. 717600-1522

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luthags-City för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Luthags-City för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

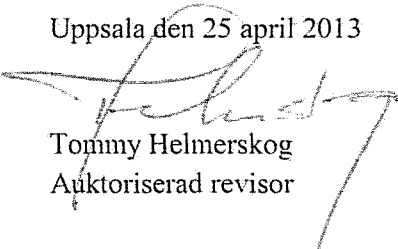
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 25 april 2013


Tommy Helmerskog
Auktoriserad revisor