

Årsredovisning för
Brf Täljegården
717600-2447
Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	10
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Täljegården, 717600-2447 får härmed avge årsredovisning för 2013. 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

Byggnaden, som uppfördes 1945, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Fålhagen 20:4. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Föreningens byggnader utgörs av ett trevåningshus med 39 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2058 kvm, varav 2058 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

11	1 rum och kök
22	2 rum och kök
6	3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

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

Föreningsfrågor

Tidigare gjorda renoveringar:

2001	Stamrenovering
2001	Bredband
2005	Entreportar
2006	Lägenhetsdörrar
2010	Puts fasad
2010	Fönsterrenovering
2013	Takrenovering

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Finn Calander	Ordförande
Fredrik Björkman	ledamot
Charlotte Israelsson	ledamot
Hanna Persson	Ledamot
Fredrik Rådman	Sekreterare
Erik Linde	Suppleant och vicevärd
Mats Aronsson	Suppleant

Revisorer

Jane Flink
Lena Forsell

Revisorssuppleant

Petra Eriksson

Övriga förtroendevalda

Valberedning

Per Nilsson
Magnus Ivarsson

Möten

Styrelsen har under året haft tolv protokollförda möten under 2013:

21 januari
25 februari
18 mars
10 april (konstituerande möte)
23 april
22 maj
19 juni
21 augusti
25 september
16 oktober
13 november
9 december

Föreningsstämman hölls 10 april.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsförändringar

<i>Lgh.nr</i>	<i>Utflyttade</i>	<i>Inflyttade</i>	<i>Inträdesdatum</i>
13	Emma Wadenbo	Amin Allalou	2013-02-01
16	Hanna Persson	Anna & Anton Lönnebo	2013-09-06
18	Elin Törnblom	Daniel Holmqvist	2013-01-17
20	Emma Dahl	Linn & Ingemar Andersson	2013-06-05
32	Christian Wallgren	Phiip & Gunilla Netzel	2013-08-23
33	Shadi Amid	Andreas Mattsson	2013-04-26
35	Johanna Karlsson	Kristin & Lennart Åkerlund	2013-09-04

Nya medlemmar hälsas välkomna i föreningen med förhoppning om ett trivsamt boende i Brf Täljegården.

Föreningens ekonomi

Resultatet visar ett överskott på 7 089 kr. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna och fastighetens taxeringsvärde utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Styrelsen har följt den fastställda budgeten och årsavgifterna har under 2013 inte höjts.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 210 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 3.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar en höjning av avgifterna med 5% 2014. Budgeten visar på ett resultat på -7 900 kronor.

Ekonomisk förvaltning

VISMA Services i Uppsala AB var förvaltare för föreningen även under 2014.

Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 322	1 333
Årets resultat, tkr	7	-9
Underhållsfond, tkr	550	548
Lån per kvm bostadsyta	3 629,0	3 386,0
Genomsnittlig skuldränta, %	4,0	4,07
Fastighetens belåningsgrad, %	102	95
Taxeringsvärde, tkr	24 000	21 200

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserad vinst	344 354
2012 års resultat	7 088
Totalt	<hr/> 351 442
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att överföra till underhållsfond	2 300
återstår till föreningstämmans förfogande	349 142
Totalt	<hr/> 351 442

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

Fastigheten

UBC Teknisk Förvaltning AB har även under 2013 anlåtats för fastighetsskötsel.

Städningen av gemensamma utrymmen har under 2013 skötts av Erik Wikström.

Föreningen höll en städdag den 13/5 2013 då ett dussintal föreningsmedlemmar deltog.

Andoria Trysius, Carina Dahlman Karlberg och Linnea Vemhäll har tillsett att placera blommor anpassade till årstidernas krav, utanför entréerna, samt vårdat rabatterna.

Under sommaren genomförde SPBAB en totalrenovering av fastighetens tak.

Under sensommaren reparerades trapporna till källaren.

Under våren slöts avtal med SWESAFE om att företaget fr.o.m. mars ansvarar för föreningens hantering av huvud- och lägenhetsnycklar. Information om detta lades i samtliga postfack.

Förvaltning

VISMA Services Uppsala AB var förvaltare för föreningen även under 2013.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 322 767	1 333 010
Övriga rörelseintäkter		-	-10
		<hr/> 1 322 767	<hr/> 1 333 000
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader		-662 889	-641 204
Fastighetsavgifter	2	-47 190	-53 235
Övriga kostnader		-59 622	-75 964
Personalkostnader		-60 774	-59 837
Avskrivningar	3,4	-264 089	-230 300
Rörelseresultat		<hr/> 228 203	<hr/> 272 460
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och utdelning kortfristiga placeringar		86 790	8 822
Räntekostnader		-288 511	-287 272
Resultat efter finansiella poster		<hr/> 26 482	<hr/> -5 990
Resultat före skatt		<hr/> 26 482	<hr/> -5 990
Skatt på årets resultat		-19 393	-2 893
Årets resultat		<hr/> 7 089	<hr/> -8 883

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	7 089 164	7 319 464
Inventarier, verktyg och installationer	4	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 317 774	-
		<u>8 406 938</u>	<u>7 319 464</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 406 938</u>	<u>7 319 464</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 739	4 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	48 651	46 855
		<u>53 390</u>	<u>51 551</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	7	126 787	319 447
<i>Kassa och bank</i>		165 366	557 967
Summa omsättningstillgångar		<u>345 543</u>	<u>928 965</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 752 481</u>	<u>8 248 429</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		81 514	81 514
Fond för yttre underhåll		549 913	547 613
		<u>631 427</u>	<u>629 127</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		344 354	355 536
Årets resultat		7 089	-8 882
		<u>351 443</u>	<u>346 654</u>
Summa eget kapital		<u>982 870</u>	<u>975 781</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 318 750	6 818 750
		<u>7 318 750</u>	<u>6 818 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		150 000	150 000
Leverantörsskulder		85 274	113 393
Skatteskulder		13 827	2 231
Övriga skulder		832	832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	200 928	187 442
		<u>450 861</u>	<u>453 898</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 752 481</u>	<u>8 248 429</u>
<hr/>			
Ställda panter och säkerheter			
Fastighetsinteckningar		7 592 575	7 592 575
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Tilläggsupplysningar

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

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen följande år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

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.

Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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 avskrivningsprocent har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	2
Renovering 1995	3,1
Renoveringar 1989	4,8
Stamrenovering	2
Inventarier, verktyg och installationer	20
Fönsterrenovering	3,3
Puts fasad	5
Takrenovering 2013	2,5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Antal anställda

Under året har föreningen haft heltidsanställd fastighetsskötare/vicevärd samt sommarvikarierande fastighetsskötare. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Garage och p-platser	28 680	29 160
Årsavgifter	1 293 696	1 293 600
Kravavgift	390	250
Överlåtelseavgift	-	6 400
Pantsättningsavgift	-	3 600
Öresutjämning		-10
Summa	1 322 766	1 333 000

Not 2 Fastighetskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel	94 252	91 374
Sotning	-	42 563
Övriga fastighetskostnader	2 756	2 527
Reparationer	56 065	2 174
El	33 094	32 606
Fjärrvärme	306 776	308 793
Vatten	65 108	61 298
Sophämtning	36 748	34 369
Fastighetsförsäkring	15 581	14 512
Kabel-Tv	52 509	50 988
Summa	662 889	641 204

Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	753 508	753 508
Utgående anskaffningsvärde	753 508	753 508
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-535 038	-519 938
Årets avskrivning på byggnad	-15 100	-15 100
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-550 138	-535 038
Utgående restvärde enligt plan	203 370	218 470

Takrenovering

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	459 647	459 647
Utgående anskaffningsvärde	459 647	459 647
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-328 183	-306 183
Årets avskrivningar	-22 000	-22 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-350 183	-328 183
Utgående redovisat värde för renovering	109 464	131 464

Fasadrenovering

Anskaffningsvärde	600 000	600 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-600 000	-600 000
Utgående redovisat värde för renovering	-	-

Stamrenovering

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	6 364 000	6 364 000
Utgående anskaffningsvärde	6 364 000	6 364 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 139 370	-1 012 070
Årets avskrivningar	-127 300	-127 300
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 266 670	-1 139 370
Utgående redovisat värde för renovering	5 097 330	5 224 630

Fönsterrenovering

Anskaffningsvärde		
Årets inköp	1 762 500	1 762 500
Utgående anskaffningsvärde	1 762 500	1 762 500
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-176 350	-117 550
Årets avskrivningar	-58 800	-58 800
Utgående avskrivningar enligt plan	-235 150	-176 350
Utgående redovisat värde för renovering	1 527 350	1 586 150

Puts av fasad

Anskaffningsvärde		
Årets inköp	142 500	142 500
Utgående anskaffningsvärde	<u>142 500</u>	<u>142 500</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-21 350	-14 250
Årets avskrivningar	-7 125	-7 100
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-28 475</u>	<u>-21 350</u>
Utgående redovisat värde för renovering	114 025	121 150

Takrenovering 2013

Anskaffningsvärde	1 351 563	
Utgående anskaffningsvärde	<u>1 351 563</u>	
Årets avskrivningar	-33 789	
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-33 789</u>	
Utgående redovisat värde för renovering	1 317 774	

Mark

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	37 600	37 600
Utgående anskaffningsvärde	<u>37 600</u>	<u>37 600</u>
Utgående redovisat värde för mark	37 600	37 600

Taxeringsvärde

	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	14 400 000	13 600 000
Taxeringsvärde mark:	9 600 000	7 600 000
	<u>24 000 000</u>	<u>21 200 000</u>

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	103 550	103 550
Utgående anskaffningsvärde	<u>103 550</u>	<u>103 550</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-103 550	-103 550
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-103 550</u>	<u>-103 550</u>
Utgående redovisat värde	-	-

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 832	10 165
Com Hem	13 413	13 126
UBC	24 406	23 563
	48 651	46 854

Not 6 Eget kapital

	Insats- kapital	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>				
Belopp vid årets ingång	81 514	547 613	355 536	-8 882
Disposition enligt föreningsstämma				
Överföring till underhållsfond		2 300		
Balanseras i ny räkning			-11 182	8 882
Årets resultat				7 089
Belopp vid årets utgång	81 514	549 913	344 354	7 089

Not 7 Kortfristiga placeringar

Mixfondens anskaffningsvärde	319 447
Försälj. mixfonden	-200 000
Utdelning 2013	7 340
Anskaffningsvärde	126 787

Marknadsvärde per 2013-12-31 151 007 kr.

Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amortering 2013	Lånebelopp 2012-12-31
Swedbank	5,13	2017-04-25	18 750	2 868 750
Swedbank	3,29	2015-06-25	18 750	2 850 000
Swedbank	3,29	2014-10-24	-	1 100 000
Swedbank	2,65	Rörligt		650 000
Totalt			37 500	7 468 750
Kortfristig del nästa års amortering				-150 000
				7 318 750

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	120 064	104 400
Upplupna räntor	43 937	41 872
Upplupen el	3 154	3 237
Upplupen fjärrvärme	33 024	37 183
Upplupen tippkostnad Ubc	750	750
	200 929	187 442

Underskrifter

Styrelsen tackar för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret 2013

Uppsala den 2 april 2014

Finn Calander (ordf.)

Fredrik Rådman (sekr.)

Erik Linde (vicevärd)
(ersatt ledamoten Hanna Persson
som avflyttade hösten 2013)

Fredrik Björkman (ledamot)

Charlotte Israelsson (ledamot)

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2014

Jane Flink

Lena Forsell