

Årsredovisning

för

BRF MELLANGÅRDEN

717600-1506

Räkenskapsåret

2013

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Tilläggsupplysningar	6-11

Styrelsen för BRF MELLANGÅRDEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Fastighet

Föreningen äger tomt och fastigheten Mellangården (Luthagen 38:4) med adressen Wallingatan 14. Föreningens fastighet byggdes 1935. I fastigheten ingår 19 bostadsrätter vilka upptar en total lägenhetsyta av 1 118 m², fördelade enligt följande:

11 st	1 (1½) rum och kök
7 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök

Byggnadsår: 1935
Tomtarea: 1 422 m²

Förtroendevalda

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-04-24 bestått av:

Johan Löfdahl	ordförande, firmateknare
Helena Brolin	ledamot, firmateknare
Christina Wik	ledamot, firmateknare
Hans Lööf	ledamot
Tomas Asplund	ledamot
Alexander Alsenholt	ledamot
Carl Ahlberg	ledamot
Mårten Vinterbäck	ledamot

Övriga förtroendevalda

Torsten Wiberg	ordinarie revisor, utsedd av föreningen
Livia Petré	revisorssuppleant, utsedd av föreningen
Annika Laurin	ekonomisk förvaltning, Upplands Företagsförvaltning KB, utsedd av föreningen

Möten och trädgårdsdagar

Under året har hållits nio ordinarie styrelsemöten, två trädgårdsdagar och en ordinarie årsstämma.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam där även bostadsrättsskydd ingår för alla medlemmar i föreningen.

Administration och fastighetsskötsel

Annika Laurin på Upplands Företagsförvaltning KB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning. Allt i Ståd AB har utfört trappstädning och Hans Wallin har utfört snöröjning och sandning. Övrig fastighetsskötsel har hanterats av medlemmarna själva. Ersättning till styrelse har uppgått till 7.992 kr och till revisor 3.500 kr.

Överlåtelser och andra ändringar i lägenhetsbeståndet

Under året har följande överlåtelser ägt rum:

- Lägenhet: 2 Säljare: Hans Lööf
 Köpare: Annika Lindgren
- Lägenhet: 10 Finn Landegren har genom gåva överlåtit lägenheten till Karl Landegren
- Lägenhet: 13 Säljare: Björn Johansson
 Köpare: Elisabeth Ljunger, Lars Håkan Nilsson och Philip Nilsson
- Lägenhet: 15 Säljare: Ulrika Björk
 Köpare: Renate, Anders och Lisa Henriksson

Reparationer och underhåll

Inga större reparationer har genomförts under året.

Investeringar

Under året har postboxar i trappuppgångarna installerats.

Avgiftssättning

Ingen avgiftshöjning under år 2013.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	419 538
årets vinst	2 404
	421 942
disponeras så att i ny räkning överföres	421 942

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning	1	716 232 716 232	716 282 716 282
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-394 938	-431 032
Personalkostnader	3	-10 025	-12 138
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-140 000 -544 963	-156 000 -599 170
Rörelseresultat		171 269	117 112
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	0	1 023
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-168 865 -168 865	-189 948 -188 925
Resultat efter finansiella poster		2 404	-71 813
Resultat före skatt		2 404	-71 813
Årets resultat		2 404	-71 813

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 751 912	5 891 912
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	25 255	11 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	23 486	30 625
		48 741	42 573
<i>Kassa och bank</i>		409 970	425 641
Summa omsättningstillgångar		458 711	468 214
SUMMA TILLGÅNGAR		6 210 623	6 360 126

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		62 425	62 425
Fond för yttre underhåll		361 600	361 600
Amortering		141 555	141 555
		565 580	565 580
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		419 538	491 351
Årets resultat		2 404	-71 813
		421 942	419 538
Summa eget kapital		987 522	985 118
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 155 750	5 282 410
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 272	4 164
Aktuella skatteskulder	11	4	0
Övriga kortfristiga skulder	12	0	4 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	65 075	84 192
Summa kortfristiga skulder		67 351	92 598
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 210 623	6 360 126
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		6 220 700	6 220 700
		6 220 700	6 220 700
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningsed. Hyres och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider uttrycka i procent tillämpas

Takombyggnad, grundförstärkning, elbyte och stamreovering	2 %
Fasad och balkonger	2 %
Fönsterrenovering	5 %

Ny normgivning

För räkenskapsår som påbörjas efter 2013-12-31 blir det obligatoriskt för föreningen att tillämpa ett k-regelverk vid upprättande av årsredovisningar. Förändringarna kommer att medföra en del konsekvenser för utformningen av nästa års årsredovisning. Nya sätt att se på avskrivningar, investeringar och underhåll kommer sannolikt påverka framtida resultat och därmed även budget för räkenskapsår 2014.

Skatter Belopp & procent

Statlig inkomstskatt

I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalvinster, ränteintäkter som inte hör till fastigheten och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Inkomstskatten sänktes från och med den 1 januari 2013 från 26,3 % till 22 %.

Fastighetsavgift

För inkomståret 2013 uppgår fastighetsavgiften för hyreshusenhet: bostäder till 1 210 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2013	2012
Nettoomsättning		
Årsavgifter	716 232	716 282
	716 232	716 282

Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Belysning	32 036	30 749
Värme	181 554	192 122
Vatten och avlopp	35 014	33 409
Fastighetsskatt	22 990	25 935
Fastighetsförsäkring	14 280	13 600
Kabel-TV	22 815	22 156
Renhållning	23 811	25 205
Städning	11 732	11 444
Rep och underhåll fastighet	550	10 307
Reparationer maskiner	908	3 199
Underhåll yttre miljö	8 650	13 600
Porto, kopior mm	770	670
Diverse omkostnader	9 107	11 868
Ekonomisk förvaltning	15 968	16 984
Övr fastighetskostnader	11 253	16 284
Revisionsarvode	3 500	3 500
	394 938	431 032

Not 3 Styrelsearvoden och övriga anställda

	2013	2012
Styrelsearvoden och övriga anställda, samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	7 992	6 993
Övriga anställda	1 760	4 455
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	273	690
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	10 025	12 138

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	0	1 023
	0	1 023

Not 5 Räntekostnader

	2013	2012
Räntekostnader	168 865	189 948
	168 865	189 948

Not 6 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	131 000	131 000
Mark	119 000	119 000
Pantbrev	0	39 025
Renovering	7 757 968	7 718 943
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 007 968	8 007 968
Ingående avskrivningar	-2 116 056	-1 976 056
Årets avskrivningar	-140 000	-140 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 256 056	-2 116 056
Utgående redovisat värde	5 751 912	5 891 912
Taxeringsvärden byggnader	7 800 000	7 400 000
Taxeringsvärden mark	5 200 000	4 200 000
	13 000 000	11 600 000

Not 7 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattefordran	0	9 793
Saldo skattekonto	25 255	2 155
	25 255	11 948

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Com Hem	0	5 703
Upplands Företagsförvaltning	3 406	3 406
Allt i Ståd Uppsala AB	3 006	2 933
Wallins Jordbruk & Fastighetsskötsel	0	900
Folksam försäkring	14 993	14 280
Ragn-Sells	371	222
Uppsala Vatten	1 710	2 154
Retur-Papper Centralen	0	1 027
	23 486	30 625

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Amor- tering	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 425	141 555	361 600	491 351	-71 813
Disposition av föregående års resultat:				-71 813	71 813
Årets resultat					2 404
Belopp vid årets utgång	62 425	141 555	361 600	419 538	2 404

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Nordea refnr: 3978 82 99822	3,251%	Rörlig	2 649 750	2 720 410
Nordea refnr: 3978 85 08561	3,200%	2015-01-21	2 506 000	2 562 000
			5 155 750	5 282 410

Not 11 Aktuella skatteskulder

	2013-12-31
Aktuella skatteskulder	
Slutlig skatt tax 2013	25 935
Tillgodoförd prelskatt år 2013	-38 976
Utbetalt från skattekontot år 2013	13 041
Skatt 2014	22 990
Inbetald skatt år 2013	-22 986

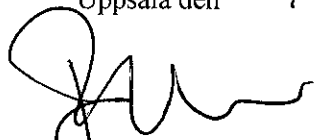
Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Upplands Företagsförvaltning	0	4 242
	0	4 242

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna sociala avgifter	273	690
Upplupna utgiftsräntor	22 623	23 737
Försk bet hyror/ avgifter	15 584	15 584
Övr interimsskulder	26 595	44 181
	65 075	84 192

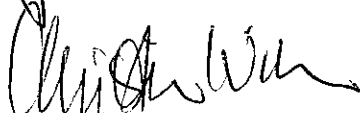
Uppsala den 7 april 2014



Johan Löfdahl



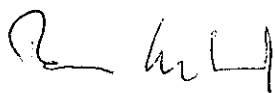
Helena Brolin



Christina Wik



Hans Lööf



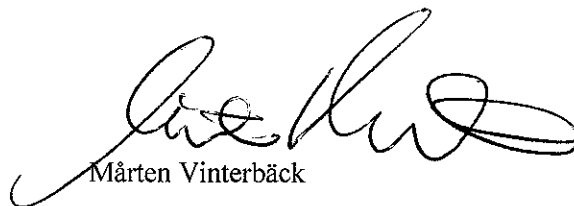
Tomas Asplund



Alexander Aisenholt



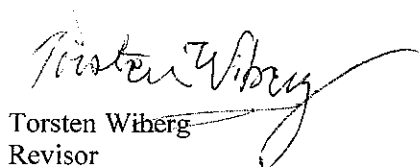
Carl Ahlberg



Märten Vinterbäck

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 10 april 2014



Torsten Wiberg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mellangården i Uppsala
Organisationsnummer 717600-1506**

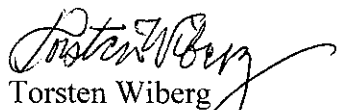
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Mellangården i Uppsala för räkenskapsåret 2013-01-01-2013-12-31. Det är styrelsens som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2014-04-10



Torsten Wiberg
Av föreningen vald revisor