

Årsredovisning

för

Brf Österplan

717600-2645

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för
räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6-7
- Tilläggsupplysningar	8-12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Österplan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Information 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.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av ett bostadshus i 5 våningar med totalt 30 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

10 st 2 rum och kök

10 st 3 rum och kök

10 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 2 542 kvm. I fastigheten finns också 2 lokaler med en total uthyrningsbar yta om 142 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 33 007 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Vattenskadan är färdigreglerad genom försäkringsmäklaren Bolander & Co AB's försorg. Kontrakt har tecknats med Uppsala Hiss AB om renovering av hissarna till modern standard och även underhåll och förvaltning tas över av Uppsala Hiss. Arbetena kommer att ske under våren 2014 med preliminär start efter påsk - vecka 17 eller 18. Se för övrigt separat utskick och kommande informationsmöte med hissfirman innan arbetenas början.

I enlighet med föreningens stadgar skall avsättning till yttre fastighetsunderhåll ske med minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Fastighetsförvaltning

ABJ boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. UBC Teknisk Förvaltning AB har svarat för fastighetsskötseln och lokalvården.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Kontor	28	2014-12-31
Småhusförsäljning	114	2014-12-31

Den mindre lokalen har ny hyresgäst och kontraktet löper på ett år.

Kontrakten förnyas automatiskt för ytterligare ett år om inte uppsägning sker. Den mindre lokalens hyra indexuppräknas inte längre.

Föreningsfrågor

Föreningen har 39 medlemmar fördelade på 30 lägenheter och 2 lokaler.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 0 (0) överlåtelse skett till ett snittpris på 0 (0), senast kända pris på lägenhet i föreningen 26000 kr/kvm.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2013-04-24 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Tommy Häll	Ledamot
Jöran Frohm	Ledamot
Anders Nordling	Ledamot
Ingrid Holmberg	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 2 st protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 15 000 kr.

Revisorer

Olle Johansson, huvudansvarig	Ordinarie
Claes Herman Scheutz	Suppleant

Valberedning

Agneta Andersson
Christl Richter-Frohm

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1992-06-22.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 3 383 930 kronor. Fastighetslånet finns hos Nordea Hypotek.

Aktier i Fastum UBC förvaltning AB

Vid föreningsstämmor i UBC ekonomisk förening år 2012 beslutade medlemmarna att avveckla den ekonomiska föreningen och dela ut tillgångarna. (Aktier i Fastum UBC förvaltning AB) till samtliga medlemmar, i enlighet med stadgarna.

Fastum UBC förvaltning AB har 14 309 aktier och Brf Österplan har den 29 januari 2013 tilldelats 14 aktier.

Samtliga aktier har samma röstvärde, en röst per aktie, samt lika rätt till utdelning.

Senast kända försäljning (2014-01-31) såldes 25 st aktier a 1 900 kr och 22 st aktier a 1 500 kr.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Genomsnittlig skuldränta %	2,72	3,25	3,06	2,32
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	1331	1359	1388	1405
Fastighetens belåningsgrad %	95,07	98,50	70,26	73,13
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	431	431	431	431
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	10,25	11,81		

RESULTATDISPOSITION

Beloppen i resultatdispositionen är angivna i tusental kronor.

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-556 839
Årets resultat	138 004
Summa	-418 835

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	5 000
Balanseras i ny räkning	-423 835
Summa	-418 835

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		1 095 576	1 095 576
Hysesintäkter		185 682	179 445
Övriga intäkter		5 039	3 781
Summa intäkter		1 286 297	1 278 802
Föreningens kostnader			
Löpande reparationer och underhåll	1	-114 468	-143 543
Planerat underhåll	2	-73 303	-1 554 086
Fastighetsavgift		-44 370	-49 520
Driftkostnader	3	-495 878	-546 209
Övriga rörelsekostnader	4	-103 224	-98 026
Styrelsearvoden och personalkostnader	5	-19 627	-19 129
Avskrivning byggnad		-83 598	-83 598
Avskrivning fastighetsförbättringar		-121 318	-121 318
Summa kostnader		-1 055 786	-2 615 429
Resultat före finansiella poster		230 511	-1 336 627
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		417	81
Räntekostnader och liknande kostnader		-92 924	-113 638
Summa finansiella poster		-92 507	-113 557
Resultat efter finansiella poster		138 004	-1 450 184
RESULTAT FÖRE SKATT		138 004	-1 450 184
ÅRETS RESULTAT		138 004	-1 450 184

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	6	22 386	105 984
Mark		312 000	312 000
Fastighetsförbättringar	7	2 561 443	2 682 761
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 895 829	3 100 745
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 895 829	3 100 745
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		21 648	20 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	65 381	63 897
Summa kortfristiga fordringar		87 029	83 957
Kassa och bank		576 509	322 358
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		663 538	406 315
SUMMA TILLGÅNGAR		3 559 367	3 507 060

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	9		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		400 500	400 500
Fond för yttre underhåll		0	40 000
Summa bundet eget kapital		400 500	440 500
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-556 839	853 345
Årets resultat		138 004	-1 450 185
Summa fritt eget kapital		-418 835	-596 840
SUMMA EGET KAPITAL		-18 335	-156 340
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	3 313 350	3 383 930
Summa långfristiga skulder		3 313 350	3 383 930
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	70 580	70 580
Leverantörsskulder		78 556	137 134
Skatteskulder		0	4 398
Övriga skulder		15 471	7 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	99 745	59 914
Summa kortfristiga skulder		264 352	279 470
SUMMA SKULDER		3 577 702	3 663 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 559 367	3 507 060
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckning		5 441 000	5 441 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

NOTER

Not 1	Löpande reparationer och underhåll	2013-12-31	2012-12-31
	Vattenskada	0	91 717
	Reparationer i tvättstuga	914	5 098
	Reparationer VA	9 988	712
	Reparationer Värme	0	1 244
	Byte av elcentral	16 831	33 995
	Reparationer hissar	10 315	5 479
	Underhåll planteringar	2 058	545
	Markinventarier, utebänk	0	4 515
	Reparationer garage	5 230	238
	Reparation dörrar och lås	2 477	0
	Reparation lokaler	2 300	0
	Reparation fasader	4 505	0
	Reparation balkonger	59 850	0
		114 468	143 543

Not 2	Planerat underhåll	2013-12-31	2012-12-31
	Snörasskydd	0	39 350
	Byte av balkongdörrar och fönster	0	1 514 736
	Tvättstuga	45 494	0
	Värme	27 809	0
		73 303	1 554 086

Not 3 Driftkostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsel	46 206	41 174
Fjärrvärme	269 954	275 580
Vatten och avlopp	47 956	54 870
Avfallshantering	26 359	26 360
Fastighetsförsäkring	26 155	24 948
Försäkringsersättningar	-52 232	0
Kabel-TV	9 468	9 000
Fastighetsskötsel	59 000	57 624
Snöröjning	6 689	3 002
Städning	30 381	28 752
Hiss, besiktning	2 979	1 936
Hiss, serviceavtal	22 962	22 963
	495 877	546 209

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Kontorsmaterial	129	0
Hyra för p-platser	9 000	9 000
Förbrukningsinventarier	2 414	0
Inkasso-och KFM-avgifter	300	300
Telefon och post	4 921	4 624
Webbhotell	270	22
Revisionsarvoden	1 000	1 000
Föreningsstämma/ gemensamma aktiviteter	2 493	413
Ekonomisk förvaltning	38 876	37 500
Övriga administrationskostnader	0	75
Bankkostnader	945	879
Advokatkostnader	42 877	43 313
Föreningsavgift till UBC	0	900
	103 225	98 026

Not 5 Styrelsearvoden och ersättningar

	2013-12-31	2012-12-31
Styrelsearvoden	15 000	14 500
Sociala avgifter	3 227	3 229
Telefonersättning	1 400	1 400
	19 627	19 129

Not 6 Byggnader	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 944 300	2 256 300
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Tillkommande/avgående omklassificeringar		-312 000
Utgående anskaffningsvärden	1 944 300	1 944 300
Ingående avskrivningar	-1 838 316	-1 754 718
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-83 598	-83 598
Utgående avskrivningar	-1 921 914	-1 838 316
Utgående redovisat värde	22 386	105 984
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	12 300 000	9 594 000
Byggnader	20 707 000	19 663 000
Summa	33 007 000	29 257 000

Utbryning av inköpspris för mark enligt ekonomisk plan från 1965. Föreningen betalade 312 000 kr.
Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 7 Fastighetsförbättringar	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 820 394	3 820 394
Utgående anskaffningsvärden	3 820 394	3 820 394
Ingående avskrivningar	-1 137 633	-1 016 315
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-121 318	-121 318
Utgående avskrivningar	-1 258 951	-1 137 633
Utgående redovisat värde	2 561 443	2 682 761

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
ABJ Boförvaltning AB	10 485	10 423
Länsförsäkringar	26 744	26 155
Uppsala Kommun	2 250	2 250
UBC Teknisk förvaltning	22 938	22 125
Telia	350	330
Se direkt	247	247
Tele 2	2 367	2 367
	65 381	63 897

Not 9 Eget kapital

	Insatskapital	Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
IB	400 500	40 000	853 345	-1 450 185
Disposition enligt årsstämmobeslut				
Avsättning till fond för yttre underhåll		5 000		
Omföring av föregående års resultat			-1 450 185	1 450 185
Ianspråktaget ur yttre fond		-45 000		
Årets resultat				138 004
UB	400 500	0	-596 840	138 004

Not 10 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Nordea Hypotek, rörlig ränta 2,524%	3 383 930	3 454 510
Kortfristig del av fastighetslån nästa års amortering	-70 580	-70 580
	3 313 350	3 383 930

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	91 333	49 258
Upplupna arvoden	0	0
Upplupna räntekostnader	7 218	9 318
Handelsbanken	194	338
Upplupet revisionsarvode	1 000	1 000
	99 745	59 914