

Styrelsen för Brf Ritaren får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 till och med 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 352 601 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till -105 103 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 145 669 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 477 kronor per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna höjs med 5 % fr.o.m. 2013-01-01. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Fem år i sammandrag

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I likvida medel ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. Kassalikviditet visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Avskrivningar och planerat underhåll redovisas per kvm (inklusive lokalyta) och visar föreningens kostnad för fastighetens årliga förslitning.

	2012	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	477	477	433	433	456
Låneskuld kr/kvm	1 750	1 183	1 209	1 234	1 260
Likvida medel	1 082	1 761	1 960	2 282	2 429
Kassalikviditet	173,3%	302,8%	278,5%	425,1%	437,1%
Avskr.+ plan. underh. kr/kvm	100	72	136	133	138
Årets resultat	-353	-159	-642	-273	-106
Eget kapital	1 798	2 150	2 309	2 951	3 224
varav underhållsfond	1 378	1 756	1 974	1 885	2 084
Utfört underhåll	139	88	417	412	448

Fastighet

Föreningens fastighet Sala Backe 5:17 har ett taxeringsvärde uppgående till 31 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 25 000 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1975.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rokokvrå	16
med sammanlagd yta av 5 016 kvm	2 rok	32
	3 rok	32
Summa bostadslägenheter		80

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Underhåll av fastigheten

Genomfört underhåll under verksamhetsåret

- Lagnings av papptak Ritargatan 1A och 1B till en kostnad av ca 140 000 kr.
- Byte av samtliga fönster, 380 st, till 3-glasfönster till en kostnad av 3 884 000 kr som uppförts på fastigheten samt avskrives linjärt på 50 år.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 377 861 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 250 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslår till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 451 884 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna gjordes den 8/10 2012.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 103.

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Lars Petersson	ordförande
Karin Johansson	sekreterare
Anne Björklund	ledamot
Uno Stridh	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Karin Johansson och Uno Stridh.

Revisorer

Revisorer är Lennart Roxendal, BDO Uppsala AB med Rikard Rönnblom, BDO Uppsala AB, som suppleant, valda av stämman.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2012-05-14.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

För fastighetsskötseln har Upplands Boservice AB anlitats.

För städning har Städservice AB anlitats.

Hissarna servas av Uppsala Hiss AB.

Administration

Allmän administration har skötts av ordförande Lars Petersson.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2012-12-31	247 498
Årets resultat	-352 601
Att disponera	-105 103

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående.

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	250 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-145 669
Uttag ur föreningens underhållsfond för fönsterinvestering	-306 215
I ny räkning överföres	96 781
	-105 103

RESULTATRÄKNING	Not	2012-01-01 - 2012-12-31	2011-01-01 - 2011-12-31
Nettoomsättning	1	2 537 155	2 619 338
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 1 937 805	- 1 513 014
Underhåll	3	- 145 669	- 628 548
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		- 109 200	- 104 160
Avskrivningar	5	- 362 154	- 274 321
Bruttoresultat		-17 672	99 295
Jämförelsestörande poster		0	0
Rörelseresultat		-17 672	99 295
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	26 765	41 175
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 361 694	- 299 241
Räntebidrag		0	0
Resultat efter finansiella poster		-352 601	-158 771
Årets resultat		-352 601	-158 771

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	8 786 598	5 570 795
Mark	5	1 114 530	1 114 530
		<u>9 901 128</u>	<u>6 685 325</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		9 901 128	6 685 325
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		1 077 614	556 007
Kundfordringar	6	7 398	79 827
Avräkning skatter och avgifter		3 783	3 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	54 585	56 059
		<u>1 143 379</u>	<u>695 471</u>
<i>Kassa och bank</i>	8	1 004	1 201 776
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 144 383	1 897 247
<i>Summa tillgångar</i>		11 045 511	8 582 572

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2012-12-31	2011-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		525 000	525 000
Fond för yttre underhåll		1 377 861	1 756 409
		<u>1 902 861</u>	<u>2 281 409</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		247 498	27 721
Årets resultat		-352 601	-158 771
		<u>-105 103</u>	<u>-131 050</u>
<i>Summa eget kapital</i>	9	1 797 758	2 150 359
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	8 587 275	5 805 575
		<u>8 587 275</u>	<u>5 805 575</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	10	188 300	128 300
Leverantörsskulder		192 644	169 145
Skatteskulder		6 196	6 217
Övriga skulder	11	10 976	8 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	262 362	314 826
		<u>660 478</u>	<u>626 638</u>
Summa skulder och eget kapital		11 045 511	8 582 572

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	8 901 800	8 222 300
------------------------	-----------	-----------

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivningar av byggnader sker enligt en progressiv avskrivningsplan av vilken det återstår 15 år. Planen grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Årets investering i nya fönster skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan på 50 år.

Restvärdesavskrivning på de gamla fönstren har gjorts med 306 215 kr.

Underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 1 103 626 kr. Föreningen har valt att i balansräkningen inte redovisa uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdraget, jmf BFN AR 2001:1. Den uppskjutna skattefordran som skulle ha kunnat redovisas bedöms inte som väsentlig och har enligt vår bedömning ingen inverkan på lagens krav om en rättvisande bild.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-01-01 - 2012-12-31	2011-01-01 - 2011-12-31
till styrelsen	118 000	117 000
till föreningsvald revisor	16 188	17 063
sociala kostnader	24 834	23 838
summa	159 022	157 901

	2012-01-01 - 2012-12-31	2011-01-01 - 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 390 820	2 390 820
Hysesintäkter lokaler	24 000	20 704
Hysesintäkter garage	51 000	50 910
Hysesintäkter p-platser	60 870	61 440
Vinst vid avyttring av byggnader och mark	0	56 530
Överlåtelseavgift	5 470	11 200
Pantförskrivningsavgift	4 830	3 852
Övriga intäkter	165	23 882
	<u>2 537 155</u>	<u>2 619 338</u>

	2012-01-01 - 2012-12-31	2011-01-01 - 2011-12-31
Not 2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	49 379	165 144
Serviceavtal	5 359	5 104
Entreprenadstäd	21 792	21 360
Besiktningsskostnader	19 500	3 125
Förbrukningsmaterial	4 016	15 796
Reparationer	154 533	142 004
Elavgifter	95 924	96 445
Uppvärmning	524 567	468 265
Vatten och avlopp	119 657	99 648
Sophämtning	106 783	108 134
Fastighetsförsäkringar	40 577	37 040
Kabel-TV, bredband m.m.	83 540	82 051
Styrelsearvode	118 000	117 000
Revisionsarvode	16 188	17 063
Administrativ förvaltning enligt avtal	46 772	45 308
Studie- och fritidsverksamhet	2 750	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	24 834	23 838
Kostnader för gemensamhetsanläggning	144 884	43 215
Övriga driftkostnader*	358 750	22 474
	<u>1 937 805</u>	<u>1 513 014</u>

*I övriga driftkostnader ingår 306 215 kr som avser utrangering av gamla fönster.

	2012-01-01 - 2012-12-31	2011-01-01 - 2011-12-31
Not 3 Underhållskostnader		
Planerat underhåll tak	138 981	0
Planerat underhåll källare	0	39 088
Planerat underhåll ventilation	0	48 750
Planerat underhåll gemensamhetsanläggning	6 688	540 710
	<u>145 669</u>	<u>628 548</u>

	2012-01-01 - 2012-12-31	2011-01-01 - 2011-12-31
Not 4 Ränteintäkter och liknande		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	26 592	41 051
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	147	107
Ränteintäkter från skattekonto	26	17
	<u>26 765</u>	<u>41 175</u>

	2012-12-31	2011-12-31
Not 5 Materiella anläggningstillgångar		
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	9 059 818	9 059 818
Årets anskaffningar, fönster	3 884 172	0
Utrangerade byggnadsdelar	-497 999	0
Ingående avskrivningar på byggnader	-3 489 023	-3 214 702
Återförda avskrivningar utrangerade byggnadsdelar	191 784	0
Årets avskrivningar, byggnader	-362 154	-274 321
Bokförda värden byggnader	<u>8 786 598</u>	<u>5 570 795</u>
Mark	1 114 530	1 114 530
Utgående planenligt restvärde fastigheter	<u>9 901 128</u>	<u>6 685 325</u>
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	25 000 000	25 000 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	6 800 000	6 800 000
<i>Inventarier</i>		
Inventarier, ingående anskaffningsvärde	376 997	376 997
Ingående avskrivningar på inventarier	-376 997	-376 997
Restvärde inventarier	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 6 Kundfordringar	2012-12-31	2011-12-31
Kundfordringar	0	68 000
Tillgodo gemensamhetsanläggning	7 398	11 827
	<u>7 398</u>	<u>79 827</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Sophämningskostnader	1 917	1 917
Försäkringspremier	0	44 706
Övrigt upplupet och förutbetalt	52 668	9 436
	<u>54 585</u>	<u>56 059</u>

Not 8 Kassa och bank	2012-12-31	2011-12-31
Handkassa	1 000	1 000
Swedbank, placeringskonto	4	776
Swedbank, fasträntekonto	0	1 200 000
	<u>1 004</u>	<u>1 201 776</u>

Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	525 000			525 000
Underhållsfond	1 756 409	-378 548		1 377 861
Balanserat resultat	27 721	219 777		247 498
Redovisat resultat	<u>-158 771</u>	<u>158 771</u>	<u>-352 601</u>	<u>-352 601</u>
	2 150 359	0	-352 601	1 797 757

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Swedbank	4,98%	2018-03-03	5 805 575
Swedbank	3,85%	2022-03-25	2 970 000
Summa			8 775 575
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			188 300
Summa			8 587 275
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			7 834 075

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Källskatt för arvoden och personallöner	7 050	5 100
Avräkning sociala avgifter	3 926	3 050
	<u>10 976</u>	<u>8 150</u>

**Not 12 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

	2012-12-31	2011-12-31
Reparationskostnader	0	60 000
Arvode revision	17 000	17 000
Förutbetalda hyror och avgifter	205 575	214 842
Upplupna räntekostnader	39 787	22 984
	<u>262 362</u>	<u>314 826</u>

Uppsala 2013- 02-18



Lars Petersson

Karin Johansson



Anne Björklund



Uno Stridh

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013- 03-26



Lennart Roxendal

BDO Uppsala AB

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till i Brf Ritaren
Org.nr. 717600-8477

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ritaren 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 revisionssed 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 fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Ritaren för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

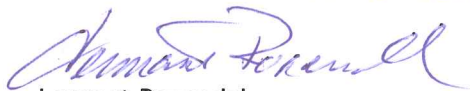
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalande

Jag tillstyrker att beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 26 mars 2013



Lennart Roxendal
Auktoriserad revisor