

# Årsredovisning

för

## Brf Kantstenen

716422-2510

Räkenskapsåret

2012-07-01 – 2013-06-30



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Kantstenen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-08-27.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Berthåga 23:1 och 24:1 bebyggdes 1988/89 av Diös Bygg AB och är belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 10 st bostadshus innehållande 76 lägenheter.

Dessutom finns 2 st tvättstugor, 1 st kvarterslokal, 26 st garage, 52 st p-platser, 28 st förråd och 2 st lekplatser.

Lägenhetsfördelning:

|    |                    |                               |
|----|--------------------|-------------------------------|
| 5  | st 1,5 rum och kök |                               |
| 21 | st 2 rum och kök   |                               |
| 14 | st 2,5 rum och kök |                               |
| 10 | st 3 rum och kök   |                               |
| 26 | st 3,5 rum och kök | Total bostadsyta: 6 252,4 kvm |

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-10-25 bestått av:

|           |                    |            |
|-----------|--------------------|------------|
| Ordinarie | Jimmy Määttä       | Ordf.      |
|           | Carolin Danielsson | Vice ordf. |
|           | Kai Laitila        | Kassör     |
|           | Kjell Andersson    | Sekr       |
|           | Stig Eriksson      |            |

|             |                             |
|-------------|-----------------------------|
| Suppleanter | Anette Nilsson              |
|             | Erik Hansson                |
|             | Linda Gustafsson Siretskaya |

Fram till föreningsstämman var Åke Bjelvenmark ordinarie ledamot.

Styrelsen har sedan extra stämma 2013-04-16 bestått av:

|           |                    |            |
|-----------|--------------------|------------|
| Ordinarie | Carolin Danielsson | Ordf.      |
|           | Erik Hansson       | Vice ordf. |
|           | Kai Laitila        | Kassör     |
|           | Kjell Andersson    | Sekr       |
|           | Jimmy Määttä       |            |

|             |                |
|-------------|----------------|
| Suppleanter | Anette Nilsson |
|             | Stig Eriksson  |
|             | Dilsha Senay   |
|             | Inia Fuentes   |

### **Revisorer**

|           |                  |                             |
|-----------|------------------|-----------------------------|
| Ordinarie | Eva Andersson    | Folkesson Råd & Revision AB |
| Suppleant | Gunnar Folkesson | Folkesson Råd & Revision AB |

### **Valberedning**

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Ebba Karlsson  | Sammanställande |
| Mikael Hagenbo |                 |
| Julia Mitrovic |                 |

### **Fastighetens tekniska status**

Fönstermålning 2005

Lekparksrenovering 2008-2009

Låsbyte 2013

Uppgradering av värmesystem i undercentral 2013

Installation av fiber till fastigheten och utdragning av kopparnät till lägenheterna 2013

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats under 2008/2009.

OVK besiktning har skett 2012.

### **Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har 5 (9) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 (2) st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 13 (12) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Upplands Boservice AB och Städservice i Uppsala AB har utfört trappstädningen.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

### **Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1989.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 201 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 22 599 544 (22 599 544) kronor.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 107 477 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 475 491 kronor, vilket avser låsbyte och uppgradering av värmesystem i undercentral. Kostnaden för låsbyte och uppgradering i undercentral föreslås i resultatdispositionen att belasta den yttre reparationsfonden.

Dessutom har årlig obligatorisk ventilationskontroll genomförts till en kostnad av 83 983 kronor.

Plantering av nya buskar i delar av området har också genomförts samt en kostnadsfri indragning av fiber i fastigheten och utdragning av kopparnät till lägenheterna.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Fortsatt förnygring av områdets häckar och buskar, fortsatt målning av entrédörrar samt diverse reparationer och översyn av lekplatserna.

Installation av bommar i området.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes 2010-01-01 med 3 % och någon ytterligare höjning är för närvarande inte aktuell.

### **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 750 kronor (2013).

Pantsättningsavgift uttages med 1 % av basbeloppet, 445 kronor (2013).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

| Flerårsöversikt                   | 2012/13   | 2011/12   | 2010/11   | 2009/10   | 2008/09   |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 5 393 931 | 5 398 935 | 5 406 020 | 5 322 961 | 5 165 506 |
| Resultat efter finansnetto        | 437 107   | 849 857   | 335 526   | 433 341   | -8 483    |
| Reservering yttre reparationsfond | -342 000  | 0         | -342 000  | -142 000  | -142 000  |
| Saldo yttre reparationsfond       | 4 146 105 | 3 804 105 | 3 804 105 | 3 462 105 | 3 320 105 |
| Lån per kvm yta                   | 7 025     | 7 113     | 7 203     | 7 292     | 7 383     |
| Kassalikviditet (%)               | 182       | 162       | 120       | 114       | 91        |
| Årsavgift bostäder kronor/kvm     | 827       | 827       | 827       | 827       | 803       |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

|                  |         |
|------------------|---------|
| balanserad vinst | 299 405 |
| årets vinst      | 437 107 |

**736 512**

disponeras så att

|                                          |          |
|------------------------------------------|----------|
| till yttre reparationsfond överföres     | 160 000  |
| ianspråktagande av yttre reparationsfond | -475 491 |
| till inre reparationsfond överföres      | 142 000  |
| i ny räkning överföres                   | 910 003  |

**736 512**

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

| <b>Resultaträkning</b>                   | <b>Not</b> | <b>2012-07-01<br/>-2013-06-30</b> | <b>2011-07-01<br/>-2012-06-30</b> |
|------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Föreningens intäkter</b>              | 1          | 5 393 931                         | 5 398 935                         |
| <b>Föreningens kostnader</b>             |            |                                   |                                   |
| Underhållskostnader                      | 2          | -582 968                          | -186 718                          |
| Driftskostnader                          | 3          | -2 116 739                        | -2 143 668                        |
| Förvaltnings- och externa kostnader      | 4          | -232 977                          | -200 131                          |
| Avskrivningar                            | 5          | -516 284                          | -516 284                          |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>  |            | <b>1 944 963</b>                  | <b>2 352 135</b>                  |
| <br>                                     |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter                            | 6          | 44 405                            | 38 792                            |
| Räntekostnader                           |            | -1 552 260                        | -1 541 070                        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |            | <b>437 107</b>                    | <b>849 857</b>                    |
| <br>                                     |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>               |            | <b>437 107</b>                    | <b>849 857</b>                    |
| <br>                                     |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>                    |            | <b>437 107</b>                    | <b>849 857</b>                    |

## Balansräkning

Not

2013-06-30

2012-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|           |   |                   |                   |
|-----------|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader | 7 | 46 465 560        | 46 981 844        |
| Mark      | 8 | 3 496 000         | 3 496 000         |
|           |   | <b>49 961 560</b> | <b>50 477 844</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|                               |   |       |       |
|-------------------------------|---|-------|-------|
| Andra långfristiga fordringar | 9 | 3 500 | 3 500 |
|-------------------------------|---|-------|-------|

#### Summa anläggningstillgångar

**49 965 060      50 481 344**

#### Omsättningstillgångar

|                                              |    |                |               |
|----------------------------------------------|----|----------------|---------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |    | 5 957          | 150           |
| Övriga fordringar                            |    | 4 205          | 70            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 90 164         | 84 236        |
|                                              |    | <b>100 326</b> | <b>84 456</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                          |  |                  |                  |
|------------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank                           |  | 5 000            | 3 000            |
| Avräkningskonto ISS Facility Services AB |  | 2 860 531        | 2 674 734        |
|                                          |  | <b>2 865 531</b> | <b>2 677 734</b> |

#### Summa omsättningstillgångar

**2 965 857      2 762 191**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**52 930 917      53 243 535**

## Balansräkning

Not

2013-06-30

2012-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

11

##### *Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser

3 027 000

3 027 000

Yttre reparationsfond

4 146 105

3 804 105

**7 173 105**

**6 831 105**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

299 405

-66 452

Årets resultat

437 107

849 857

**736 512**

**783 405**

#### Summa eget kapital

**7 909 618**

**7 614 510**

#### Långfristiga skulder

Fastighetslån

12

43 390 578

43 926 198

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

535 620

547 240

Leverantörsskulder

107 151

44 842

Skatteskulder

401

24 748

Övriga skulder

13

658 459

584 804

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

329 091

501 192

#### Summa kortfristiga skulder

**1 630 721**

**1 702 826**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**52 930 917**

**53 243 535**

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

55 553 000

55 553 000

**55 553 000**

**55 553 000**

#### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## **Tilläggsupplysningar**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars 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 nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|           |        |
|-----------|--------|
| Byggnader | 100 år |
|-----------|--------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

#### **Finansiella instrument**

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### **Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

|                                        | 2012-07-01<br>-2013-06-30 | 2011-07-01<br>-2012-06-30 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter garage                   | 93 600                    | 93 900                    |
| Hysesintäkter p-platser                | 93 405                    | 94 195                    |
| Hysesintäkter övriga objekt            | 31 425                    | 32 450                    |
| Årsavgifter bostäder                   | 5 171 556                 | 5 171 556                 |
| Hysesbortfall ./.                      | -9 160                    | -5 700                    |
| Övriga intäkter                        | 1 060                     | 1 480                     |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 12 045                    | 11 054                    |
|                                        | <b>5 393 931</b>          | <b>5 398 935</b>          |

### Not 2 Underhållskostnader

|                                                  | 2012-07-01<br>-2013-06-30 | 2011-07-01<br>-2012-06-30 |
|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löpande reparationer                             | 107 477                   | 109 302                   |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 475 491                   | 77 416                    |
|                                                  | <b>582 968</b>            | <b>186 718</b>            |

### Not 3 Driftkostnader

|                                        | 2012-07-01<br>-2013-06-30 | 2011-07-01<br>-2012-06-30 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 540 601                   | 531 541                   |
| OVK/årlig ventilationskontroll         | 83 983                    | 240 557                   |
| Besiktning hiss/serviceavtal           | 18 498                    | 18 578                    |
| Fastighetsel                           | 87 303                    | 88 060                    |
| Uppvärmning                            | 698 008                   | 656 321                   |
| Vatten                                 | 214 660                   | 199 945                   |
| Sophämtning                            | 112 015                   | 110 732                   |
| Fastighetsförsäkring                   | 60 100                    | 56 445                    |
| Självrisk/reparation försäkringsskador | 101 047                   | 35 161                    |
| Kabel-TV                               | 93 918                    | 91 688                    |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift       | 100 290                   | 111 250                   |
| Övriga driftkostnader                  | 6 316                     | 3 390                     |
|                                        | <b>2 116 739</b>          | <b>2 143 668</b>          |

**Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader**

|                                   | <b>2012-07-01</b>  | <b>2011-07-01</b>  |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                   | <b>-2013-06-30</b> | <b>-2012-06-30</b> |
| Administration, kontor och övrigt | 50 267             | 29 730             |
| Styrelse- och mötesarvoden        | 74 999             | 67 283             |
| Revisionsarvode                   | 13 688             | 13 125             |
| Sociala avgifter                  | 19 083             | 17 135             |
| Förvaltningsarvode                | 68 810             | 66 728             |
| Medlemsavgift Bostadsrätterna     | 6 130              | 6 130              |
|                                   | <b>232 977</b>     | <b>200 131</b>     |

**Not 5 Avskrivningar**

|                                                            | <b>2012-07-01</b>  | <b>2011-07-01</b>  |
|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                            | <b>-2013-06-30</b> | <b>-2012-06-30</b> |
| Byggnad enligt 100-årig plan på restvärde 2003-06-30 år 10 | 516 284            | 516 284            |
|                                                            | <b>516 284</b>     | <b>516 284</b>     |

**Not 6 Ränteintäkter**

|                                  | <b>2012-07-01</b>  | <b>2011-07-01</b>  |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                  | <b>-2013-06-30</b> | <b>-2012-06-30</b> |
| Ränteintäkter                    | 44 375             | 38 790             |
| Överskatteränta ej skattepliktig | 30                 | 2                  |
|                                  | <b>44 405</b>      | <b>38 792</b>      |

**Not 7 Byggnader**

|                                                 | <b>2013-06-30</b> | <b>2012-06-30</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad              | 53 312 920        | 53 312 920        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>53 312 920</b> | <b>53 312 920</b> |
| Ingående avskrivningar enligt plan              | -6 331 076        | -5 814 792        |
| Årets avskrivningar enligt plan                 | -516 284          | -516 284          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 847 360</b> | <b>-6 331 076</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>46 465 560</b> | <b>46 981 844</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 38 437 000        | 35 427 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 11 996 000        | 8 724 000         |
|                                                 | <b>50 433 000</b> | <b>44 151 000</b> |

**Not 8 Mark**

Anskaffningskostnad

## Not 9 Andra långfristiga fordringar

|                        | 2013-06-30   | 2012-06-30   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna | 3 500        | 3 500        |
|                        | <b>3 500</b> | <b>3 500</b> |

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                          | 2013-06-30    | 2012-06-30    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring   | 37 115        | 33 589        |
| Upplupna ränteintäkter   | 21 754        | 19 193        |
| Förutbetald kabel-tv     | 23 823        | 23 136        |
| Övriga interimfordringar | 7 472         | 8 319         |
|                          | <b>90 164</b> | <b>84 237</b> |

Övriga interimfordringar består av: förutbetald hisservice 3 000 kronor, medlemsavgift Bostadsrätterna 3 065 kronor samt Telia-abonnemang 1 407 kronor.

## Not 11 Förändring av eget kapital

|                                            | Inbetalda<br>insatser | Yttre rep.<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--------------------------------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 3 027 000             | 3 804 105          | -66 452                | 849 857           |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                       | 342 000            | 507 857                | -849 857          |
| Överföring till inre fond                  |                       |                    | -142 000               |                   |
| Årets resultat                             |                       |                    |                        | 437 107           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>3 027 000</b>      | <b>4 146 105</b>   | <b>299 405</b>         | <b>437 107</b>    |

## Not 12 Fastighetslån

|                                                       | 2013-06-30        | 2012-06-30        |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>          |                   |                   |
| Stadshypotek - 2,56% - 2016-04-30                     | 9 104 898         | 9 298 618         |
| Stadshypotek - 3,47% - 2015-04-30                     | 17 473 492        | 17 649 992        |
| Stadshypotek - 3,97% - 2014-06-01                     | 17 347 808        | 17 524 828        |
| Avgår kortfristig del, avser amortering 2013/2014 ./. | -535 620          | -547 240          |
|                                                       | <b>43 390 578</b> | <b>43 926 198</b> |

**Not 13 Övriga skulder**

|                                  | <b>2013-06-30</b> | <b>2012-06-30</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inre reparationsfond             | 632 603           | 559 635           |
| Källskatter                      | 11 819            | 11 160            |
| Avr lagstadgade sociala avgifter | 9 933             | 9 513             |
| Avräkning autogiro               | 0                 | 392               |
| Redovisningskonto för moms       | 4 104             | 4 104             |
|                                  | <b>658 459</b>    | <b>584 804</b>    |

Överföring från balanserat resultat till inre reparationsfond har gjorts, efter stämmobeslut, med 142 000 (142 000) kronor och uttag har skett med 69 032 (111 249) kronor.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     | <b>2013-06-30</b> | <b>2012-06-30</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 89 376            | 122 600           |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter                 | 202 690           | 234 336           |
| Upplupna uppvärmningskostnader                      | 9 072             | 14 393            |
| Upplupna elavgifter                                 | 5 582             | 5 212             |
| Upplupna reparationer och underhåll                 | 2 148             | 70 754            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7 223             | 40 897            |
| Beräknat arvode för revision                        | 13 000            | 13 000            |
|                                                     | <b>329 091</b>    | <b>501 192</b>    |

Uppsala den 10 september 2013



Carolin Danielsson



Erik Hansson

Kai Laitila

Kai Laitila



Kjell Andersson

Jimmy Määttä

