

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Malma Backe

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2001-07-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Malma Backes Samfällighetsförening. Föreningens andel är 28,25 procent. Samfälligheten förvaltar värme, vatten, sophämtning, gårdsskötsel, carportar, snöröjning, kvarterslokal.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALSÄTRA 64:2	1989	Uppsala
VALSÄTRA 64:47	1989	Uppsala
VALSÄTRA 64:33	1989	Uppsala

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

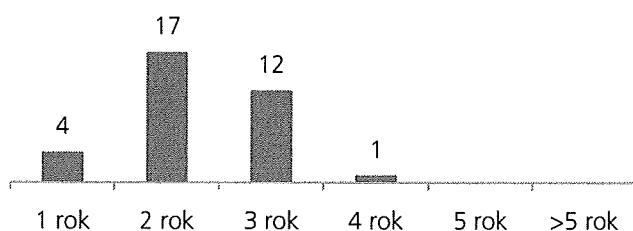
Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 1 flerbostadshus och 2 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 427 kvadratmeter, varav 2 374 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 53 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Kvartersgården	Föreningen äger del i gemensamhetslokal genom samfällighetsföreningen.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus	2012	
Målning av cykelförråd	2011	
Takarbete 5A-B 5K-L	2009	Inspektion och komplettering av takpapp, justering av läkt samt komplettering med nockband.
Målning av fönster	2007	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Golv och väggar i tvättstugor, eventuellt maskiner	2013	2013-2014

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Riflex AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 34 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Karl Roger Anders Forsberg	Ledamot
Mattias Jorge A Hernandez Börjesson	Ledamot
Uwe Zimmermann	Ledamot
Lars Anders Vestling	Ledamot
Åsa Susanna Larsson	Ledamot

Gerd Anita Strandberg Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Jonasson Ordinarie Extern Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Gunilla Ohlén Sammankallande
Torsten Ålsjö

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Målning av trapphus.

Radonmätning påbörjad.

Torktumlare i 5A utbytt.

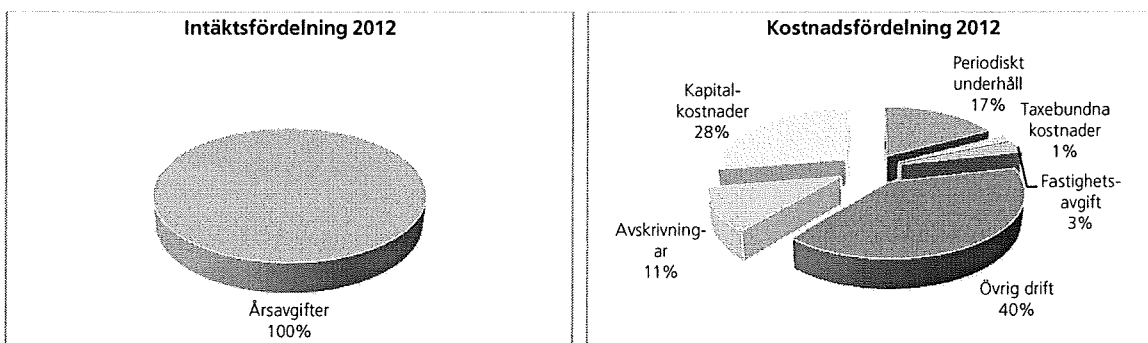
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Våtrumsbesiktning har gjorts Februari 2013.

Tvättstugorna planeras att renoveras 2013-2014.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 374 kvm bostäder och 53 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	902	909	920	940
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 226	6 377	6 740	6 891
Elkostnad/kvm totalyta	13	21	10	21
Kapitalkostnader/kvm totalyta	234	230	178	253

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 825 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	76 197
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	3 271 114
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-68 915
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	3 278 396

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	350 521
att i ny räkning överförs	3 628 917

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 140 681	2 158 914
Övriga rörelseintäkter		-16	0
		2 140 665	2 158 914
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-83 913	-167 606
Reparationer		-14 799	-52 681
Periodiskt underhåll		-350 521	0
Taxebundna kostnader		-31 632	-51 167
Övriga driftskostnader		-591 284	-595 675
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-60 260	-64 130
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-81 887	-38 237
Personalkostnader		-57 542	-41 740
Avskrivningar		-229 879	-227 430
		-1 501 717	-1 238 666
RÖRELSERESULTAT		638 948	920 249
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 927	1 627
Räntekostnader		-567 678	-559 009
		-562 751	-557 382
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		76 197	362 867
EXTRAORDINÄRA POSTER			
	Not 3		
Extraordinära intäkter		0	7 901 396
Extraordinära kostnader		0	-2 763 166
		0	5 138 230
ÅRETS RESULTAT		76 197	5 501 096

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 4 20 514 483	20 744 362
Maskiner och inventarier	Not 5 0	0
	20 514 483	20 744 362
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 517 983	20 747 862
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	6 675	2 805
Övriga fordringar	180 577	118 416
Förutbetalda kostnader	Not 6 154 506	153 480
	341 758	274 701
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	262 794	259 598
SBC klientmedel i SHB	944 110	1 048 779
	1 206 903	1 308 376
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 548 661	1 583 077
SUMMA TILLGÅNGAR	22 066 644	22 330 939

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		2 626 066	2 626 066
Fond för yttre underhåll	Not 8	968 435	899 520
		3 594 501	3 525 586
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 202 199	0
Ansamlad förlust		0	-2 229 982
Årets resultat		76 197	5 501 096
		3 278 396	3 271 114
SUMMA EGET KAPITAL		6 872 897	6 796 700
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	14 420 000	14 780 000
		14 420 000	14 780 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	360 000	360 000
Leverantörsskulder		109 431	135 120
Övriga kortfristiga skulder		75 214	28 600
Upplupna kostnader	Not 10	96 416	51 821
Förutbetalda avgifter och hyror		132 686	178 698
		773 746	754 239
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		22 066 644	22 330 939
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	25 189 000	25 189 000
Ansvarförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,88%	0,88%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 140 681	2 158 914
	2 140 681	2 158 914

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enligt beställning	1 246	17 599
Städning entreprenad	66 268	64 536
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	73 250
Hissbesiktning	3 435	3 270
Gemensamma utrymmen	974	0
Gård	0	388
Serviceavtal	8 902	8 478
Förbrukningsmateriel	3 088	85
	83 913	167 606

Reparationer		
Gemensamma utrymmen	0	29 182
Tvättstuga	0	4 854
Entré/trapphus	2 575	0
VVS	6 250	2 504
Värmeanläggning/undercentral	0	4 434
Hiss	5 974	10 662
Fasad	0	1 045
	14 799	52 681

Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	20 646	0
Entré/trapphus	329 875	0
	350 521	0

Taxebundna kostnader		
El	31 632	51 167
	31 632	51 167

Övriga driftskostnader		
Försäkring	37 544	35 507
Samfällighetsavgift	553 740	559 803
Bredband	0	365
	<u>591 284</u>	<u>595 675</u>
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 260	64 130
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 725	0
Tele och datakommunikation	290	0
Inkassering avgift/hyra	625	0
Revisionsarvode extern revisor	21 600	-16 500
Föreningskostnader	1 484	6 009
Förvaltningsarvode	46 190	41 950
Förvaltningsarvoden övriga	288	0
Administration	1 954	1 633
Korttidsinventarier	0	495
Konsultarvode	3 081	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 650	4 650
	<u>81 887</u>	<u>38 237</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	44 000	32 100
Sociala kostnader	13 542	9 640
	<u>57 542</u>	<u>41 740</u>
Avskrivningar		
Byggnad	229 879	227 430
	<u>229 879</u>	<u>227 430</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 501 717	1 238 666
Not 3	2012	2011
Friköp småhus		
EXTRAORDINÄRA POSTER		
Extraordinära intäkter	0	-7 901 396
Extraordinära kostnader	0	2 763 166
	<u>0</u>	<u>-5 138 230</u>

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	26 639 143	28 802 309
Nyanskaffningar	0	-2 163 166
Utgående anskaffningsvärde	26 639 143	26 639 143
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 007 479	-2 780 049
Årets avskrivningar enligt plan	-229 879	-227 430
Utgående avskrivning enligt plan	-3 237 358	-3 007 479
Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	-2 887 302	-3 019 091
Utgående nedskrivning	-2 887 302	-2 887 302
Planenligt restvärde vid årets slut	20 514 483	20 744 362
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 091 038	2 091 038
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 877 000	12 895 000
Taxeringsvärde mark	4 351 000	4 747 000
	17 228 000	17 642 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	16 935 000	17 349 000
Lokaler	293 000	293 000
	17 228 000	17 642 000
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	19 323	19 323
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	19 323	19 323
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-19 323	-19 323
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 323	-19 323
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 6	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring	16 071	15 045
Samf Malma Backe	138 435	138 435
	154 506	153 480

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 626 066	0	0	2 626 066
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	968 435	68 915	0	899 520
Summa bundet eget kapital	3 594 501	68 915	0	3 525 586
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	3 202 199	-68 915	3 271 114	0
Ansamlad förlust	0	0	2 229 982	-2 229 982
Årets resultat	76 197	76 197	-5 501 096	5 501 096
Summa fritt eget kapital	3 278 396	7 282	0	3 271 114
Summa eget kapital	6 872 897	76 197	0	6 796 700

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	899 520	830 605
Reservering enligt stadgar	68 915	68 915
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	968 435	899 520

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	
Swedbank Hypotek AB	2,760 %	2 780 000	3 140 000	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek AB	4,350 %	7 000 000	7 000 000	2013-12-20
Swedbank Hypotek AB	2,648 %	2 000 000	2 000 000	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek AB	3,080 %	3 000 000	3 000 000	2013-06-25
Summa skulder till kreditinstitut		14 780 000	15 140 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-360 000	-360 000	
		14 420 000	14 780 000	

Not 10	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	4 842	4 351
Ränta	44 986	47 470
Extern revisor	10 900	0
Styrelsearvode	22 400	0
Arbetsgivaravgifter	7 038	0
VVS	6 250	0
	<hr/>	<hr/>
	96 416	51 821

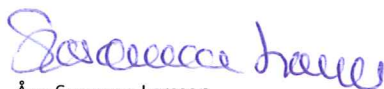
UPPSALA den / 2013



Karl Roger Anders Forsberg
Ledamot



Mattias Jorge A Hernandez Börjesson
Ledamot



Åsa Susanna Larsson
Ledamot



Lars Anders Vestling
Ledamot



Uwe Zimmermann
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2013



Tomas Jonasson
Extern revisor

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Malma Backe org.nr. 716422-3443

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Malma Backe 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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2012.01.01 – 2012.12.31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2013.05.06



Tomas Jonasson

Godkänd revisor