
Årsredovisning

BRF ANGANTYR
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 717600-0474

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt

av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF ANGANTYR får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret 2012-01-01 - 2012-12-
31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Ordinarie ledamöter			
Jan Åke Mehlstrand	Ordförande	Stämman	2013
Johanna Penell	Vice ordförande	Stämman	2013
Mokhles Saghir	Ledamot	Stämman	2013
Therese Salem	Ledamot	Stämman	2013
Åke Bergbom	Ledamot	Stämman	2014
Styrelsesuppleanter			
Christina Lindell		Stämman	2014
Lotta Themner		Stämman	2014
Jonas Celander Guss		Stämman	2014
Ordinarie revisorer			
Lena Grandin	Föreningsrevisor	Stämman	
KPMG AB	Godkänd revisor	Stämman	
Revisorssuppleant			
Jan Stockfors		Stämman	
Valberedning			
Nils Högman		Stämman	
Lena Faberberg		Stämman	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luthagen 20:5 i Uppsala kommun med därpå uppförda 3 st byggnader med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastighetens adress är Norrlandsgatan i Uppsala.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
18	24	15	3

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
6	29

Total tomtarea: 6 971 kvm
Total bostadsarea: 4 440 kvm

Årets taxeringsvärde	45 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 125 496 kr och planerat underhåll för 274 625 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen. Föreningen arbetar med att ta fram en underhållsplan.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen har gjort följande större underhållsåtgärder:

- 1984 renoverades fasader samt tak
- 1985 byttes samtliga elinstallationer, i lägenheter såväl som övriga utrymmen
- 1990 byttes fjärrvärmeväxlare och reglersystem
- 1994 renoverades samtliga yttre fönsterbågar och karmar
- 1995 byttes horisontella vattenstammar inklusive asbetsanering
- 1996 byttes samtliga lägenheters entré dörrar mot säkerhetsdörrar med nya lås
- 1997 renoverades tvättstugorna samt besiktigades och reparerades balkonger
- 1998 byttes samtliga balkongräcken samt renoverades föreningens möteslokal
- 1999-2000 renoverades spisar samt rökångar
- 2000-2001 genomfördes renovering av badrum samt byte av samtliga v/a stammar inklusive yttre stam i mark. Husgrunder längs Norrlandsgatan försågs med ny dränering och fuktspärr.
- 2002 renoverades 36:ans gård inkl. uppförande av pergola samt nya planteringar längs Norrlandsgatan. Vidare byttes stammavstängningsventiler och samtliga radiatorventiler i lägenheterna.
- 2005 renoverades tvättstugor med byte av maskinpark. Vidare installerades bredband i alla lägenheter.
- 2006 utbyttes garageportar, spaltventiler installerades samt ytterportar renoverades
- 2007 utfördes diverse plåtarbeten tak
- 2009 stödmur till garage nedfarten
- 2010 renoverades balkongerna, nya dagvattenbrunnar framför garagen samt asfaltering
- 2011 Målning av fönsterkarm & båge.
- 2012 Nya ytterdörrar källare. Målning trapphus. Renovering av entrédörrar. Lekplatsbåt renoverad. Portkodssystem installerades i entréerna.

Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen. Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper. Samtligt hushållsavfall källsorteras. Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssystem. Fastighetsskötseln sköts av Riksbyggen som är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 8 maj 2012. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 83 (2012-12-31)

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	2 629	2 671	2 552	2 470	2 349
Årets resultat	- 17	- 51	- 207	180	- 43
Soliditet %	10%	10%	10%	14%	11%
Likviditet %	198%	143%	139%	201%	140%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	574	574	558	539	513
Lån, kr / kvm	1 509	1 538	1 595	1 447	1 502

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2011 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för 2013 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 574 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Lokalvård
Com Hem	Kabeltv
Returpapperscentralen	Pappersåtervinning
Uppsala vatten & avfall	Avfallshantering
Vattenfall	El samt fjärrvärme
Bredbandsbolaget	Bredband

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	233 772
Årets resultat före fondförändring	-17 134
Summa överskott	<u>216 638</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	-40 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	<u>274 625</u>
Att balansera i ny räkning	451 263

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 628 938	2 628 938
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 136	- 304
Övriga förvaltningsintäkter	3	141	42 395
		<u>2 628 943</u>	<u>2 671 030</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 125 496	- 240 953
Planerat underhåll	5	- 274 625	- 200 000
Fastighetsavgift/skatt		- 81 900	- 78 120
Driftskostnader	6	-1 406 947	-1 370 708
Övriga kostnader	7	- 10 693	- 5 021
Personalkostnader	8	- 48 175	- 42 986
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 562 637	- 540 491
		<u>-2 510 472</u>	<u>-2 478 279</u>
Rörelseresultat		118 471	192 751
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	88 490	8 723
Räntekostnader och liknande poster		- 224 094	- 252 011
		<u>- 135 604</u>	<u>- 243 288</u>
Resultat efter finansiella poster		- 17 134	- 50 537
Årets resultat		<u>- 17 134</u>	<u>- 50 537</u>

U

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	6 334 256	6 508 833
Inventarier, verktyg och installationer	12	68 330	96 390
		<u>6 402 586</u>	<u>6 605 223</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	0	500 000
Summa anläggningstillgångar		6 402 586	7 105 223
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	14	42 350	42 400
Övriga fordringar	15	1 041	2 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	133 534	126 624
		<u>176 925</u>	<u>171 842</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	800 000	0
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		<u>786 452</u>	<u>1 133 835</u>
Summa omsättningstillgångar		1 763 377	1 305 677
SUMMA TILLGÅNGAR		8 165 963	8 410 900

A

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		181 150	181 150
Underhållsfond		427 463	587 463
		<u>608 613</u>	<u>768 613</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		233 772	124 309
Årets resultat		- 17 134	- 50 537
		<u>216 638</u>	<u>73 772</u>
Summa eget kapital		825 251	842 385
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	6 452 274	6 658 089
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		249 664	259 276
Leverantörsskulder		231 924	269 244
Skatteskulder		8 156	4 431
Övriga kortfristiga skulder		6 922	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	391 772	377 475
		<u>888 438</u>	<u>910 426</u>
Summa skulder		7 340 712	7 568 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 165 963	8 410 900
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		9 872 200	9 872 200
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

A

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggnings-tillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	100
Inventarier, fastighetsinventarier	Rak	10
Standardförbättringar	Rak	15-30
Anslutningsavgifter	Rak	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 549 942	2 549 942
Hyror, garage	26 475	26 475
Hyror, p-platser	47 432	47 432
Hyror, övriga	5 089	5 089
	<u>2 628 938</u>	<u>2 628 938</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	- 208
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 136	- 95
	<u>- 136</u>	<u>- 304</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 19	- 5
Inkassointäkter	160	0
Övriga rörelseintäkter	0	42 400
	<u>141</u>	<u>42 395</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	0	4 770
Lokaler	3 796	0
Tvättstugor	3 889	4 134
Gemensamma utrymmen	25 208	8 002
Installationer	32 123	127 895
Vatten/Avlopp	10 551	0
Huskropp	1 224	14 797
Gårdar och grönanläggningar	39 151	37 288
Garage och parkeringsplatser	755	1 668
Självrisk	8 800	42 400
	<u>125 496</u>	<u>240 953</u>

Not 5 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	274 625	0
Installationer	0	200 000
	<u>274 625</u>	<u>200 000</u>

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	32 571	31 318
Arvode förvaltning	340 041	329 435
Kabel-TV	46 780	45 926
IT-kostnader	443	0
Juridiska kostnader	200	200
Revisionsarvode, externt	7 750	7 375
Möteskostnader	359	1 789
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Obligatoriska besiktningar	2 281	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	4 828	22 848
Snöröjning	28 812	52 756
Förbrukningsmateriel	3 755	14 842
Vatten	113 228	122 290
El	81 549	74 920
Uppvärmning	671 225	596 828
Sophantering	72 225	69 281
	<u>1 406 947</u>	<u>1 370 708</u>

Not 7 Övriga kostnader

Representation	950	0
Kontorsmateriel	3 784	2 625
Övriga externa kostnader	5 959	2 396
	<u>10 693</u>	<u>5 021</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	35 300	30 800
Övriga ersättningar till förtroendevalda	0	2 000
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	0	1 000
Summa	<u>36 300</u>	<u>34 800</u>
Sociala kostnader	11 875	8 186
	<u>48 175</u>	<u>42 986</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	15 614	15 614
Anslutningsavgifter	16 125	16 125
Standardförbättringar	502 838	480 692
Inventarier, verktyg och installationer	28 060	28 060
	<u>562 637</u>	<u>540 491</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	793	631
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	7 346	8 089
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	21	0
Övriga ränteintäkter	12	3
Övriga finansiella intäkter	80 318	0
	<u>88 490</u>	<u>8 723</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	1 561 400	1 561 400
Mark	364 600	364 600
Anslutningsavgifter	161 250	161 250
Standardförbättringar	13 153 441	12 980 941
	<u>15 240 691</u>	<u>15 068 191</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	360 000	172 500
	<u>360 000</u>	<u>172 500</u>

Summa anskaffningsvärden

	15 600 691	15 240 691
--	------------	------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 342 049	-1 326 435
Anslutningsavgifter	- 112 875	- 96 750
Standardförbättringar	-7 276 934	-6 796 242
	<u>-8 731 858</u>	<u>-8 219 427</u>

Årets avskrivning byggnader

	- 15 614	- 15 614
--	----------	----------

Årets avskrivning anslutningsavgifter

	- 16 125	- 16 125
--	----------	----------

Årets avskrivning standardförbättringar

	- 502 838	- 480 692
--	-----------	-----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	-9 266 435	-8 731 858
--	------------	------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>6 334 256</u>	<u>6 508 833</u>
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	203 737	219 351
Mark	364 600	364 600
Anslutningsavgifter	32 250	48 375
Standardförbättringar	5 733 669	5 876 507

Taxeringsvärden

	45 400 000	45 400 000
--	------------	------------

varav byggnader

	30 000 000	30 000 000
--	------------	------------

A

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	447 575	447 575
	<u>447 575</u>	<u>447 575</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 351 185	- 323 125
	<u>- 351 185</u>	<u>- 323 125</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 28 060	- 28 060
	<u>- 28 060</u>	<u>- 28 060</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	<u>- 379 245</u>	<u>- 351 185</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	68 330	96 390
Inventarier och verktyg	68 330	96 390

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

Handelsbanken LUX ränta	0	500 000
	<u>0</u>	<u>500 000</u>

Not 14 Kundfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	- 50	0
Kundfordringar	42 400	42 400
	<u>42 350</u>	<u>42 400</u>

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	539	527
Andra kortfristiga fordringar	502	2 291
	<u>1 041</u>	<u>2 818</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	84 869	82 358
Förutbetald renhållning	1 916	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 042	11 695
Upplupna ränteintäkter	1 322	0
Förutbetalda försäkringspremier	33 385	32 571
	<u>133 534</u>	<u>126 624</u>

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen				800 000	0
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	30 dagar	500 000	2,25	2013-01-06	
	90 dagar	300 000	2,35	2013-03-06	

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Underhålls fond	Balanserat resultat	Resultat
	Insatser			
Vid årets början	181 150	587 463	124 309	50 537
Disposition enl årsstämmobeslut			- 50 537	- 50 537
Avsättning till underhållsfond		40 000	- 40 000	
Uttag ur underhållsfond		- 200 000	200 000	
Årets resultat				- 17 134
Vid årets slut	181 150	427 463	233 772	- 17 134

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån		6 701 938	6 917 365
Avgår nästa års amortering		- 249 664	- 259 276
Skuld vid årets slut		6 452 274	6 658 089

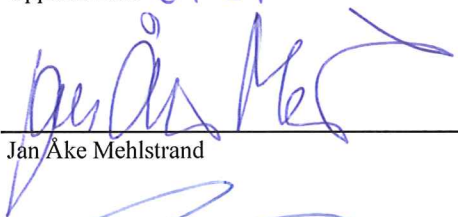
Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,29%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,89%	2014-12-01	2 648 600		79 460	2 569 140
STADSHYPOTEK	2,94%	2013-01-14	987 500		10 000	977 500
STADSHYPOTEK	3,34%	2014-01-30		2 845 160	107 988	2 446 193
STADSHYPOTEK	4,00%	2013-12-30	727 084		23 972	703 112
			4 363 184	2 845 160	221 420	6 695 945

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	7 310	8 985
Upplupna räntekostnader	32 462	27 318
Upplupna elkostnader	24 240	20 135
Upplupna värmekostnader	80 991	64 776
Upplupna revisionsarvoden	8 500	8 125
Upplupna styrelsearvoden	15 900	27 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 053	0
Förutbetalda hyror och avgifter	208 316	220 536
	<u>391 772</u>	<u>377 475</u>

Uppsala 2013-04-29



Jan Åke Mehlstrand



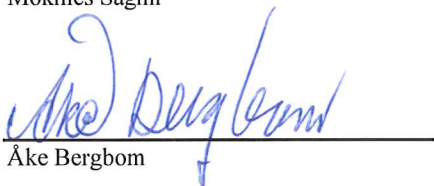
Johanna Penell



Mokhles Saghir



Therese Salem



Åke Bergbom

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4 - 2013


Mattias Eklöf
Godkänd Revisor
KPMG AB

Lena Grandin
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Angantyr, org. nr 717600-0474

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Angantyr 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsd. För den godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Angantyr's finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Angantyr för år 2012.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Uppsala den 29/4 2013

KPMG AB


Mattias Eklöf
Godkänd revisor


Lena Grandin
Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En

folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätts-havaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrätts-havaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Arsavgift

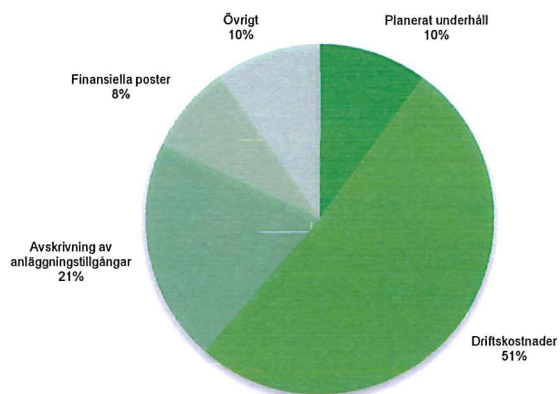
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

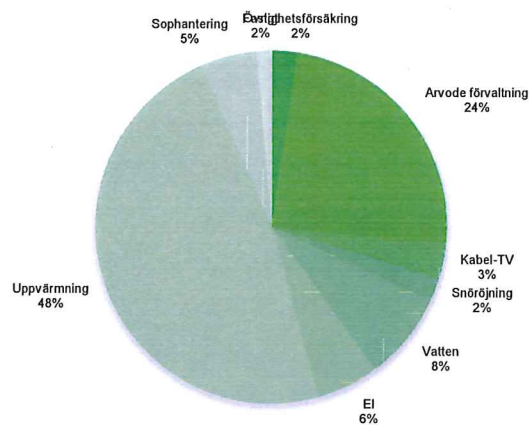
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	125 496	240 953
Planerat underhåll	274 625	200 000
Fastighetsavgift/skatt	81 900	78 120
Driftskostnader	1 406 947	1 370 708
Övriga kostnader	10 693	5 021
Personalkostnader	48 175	42 986
Avskrivning av anläggningstillgångar	562 637	540 491
Finansiella poster	224 094	252 011
Summa kostnader	2 734 566	2 730 290



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	32 571	31 318
Arvode förvaltning	340 041	329 435
Kabel-TV	46 780	45 926
IT-kostnader	443	0
Juridiska kostnader	200	200
Revisionsarvode, externt	7 750	7 375
Möteskostnader	359	1 789
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Obligatoriska besiktningar	2 281	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	4 828	22 848
Snöröjning	28 812	52 756
Förbrukningsmateriel	3 755	14 842
Vatten	113 228	122 290
El	81 549	74 920
Uppvärmning	671 225	596 828
Sophantering	72 225	69 281
Summa driftskostnader	1 406 947	1 370 708



BRF ANGANTYR

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF ANGANTYR i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

