

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Boktryckaren 2

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 2006-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2006-03-17 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Årsta 99:1	2007-01-31	Uppsala
Årsta 100:1	2007-01-31	Uppsala

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

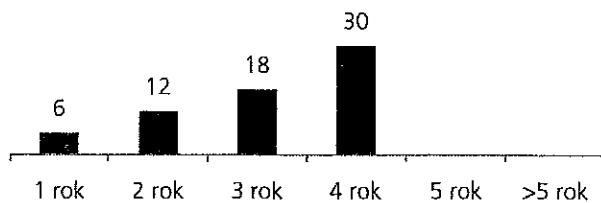
Fastigheterna bebyggdes 2006 - 2007 och består av 6 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 394 kvadratmeter, varav 5 394 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Q

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Energibesiktning	2012 - 2022
Rökluckor	2012 - 2017

Planerat underhåll	År
OVK	2013

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss	Kone Hisservice
Städning	Lassila & Tikanoja Service AB
Teknisk Förvaltning	Upplands Boservice

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 66 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Erik Holmberg	Ledamot
Åsa Margaretha Jilkén	Ledamot
Monica Greta Stokes Dalbom	Ledamot
Kenneth Per Åke Pettersson	Ledamot
Johan Lennart Högberg	Ledamot

Adam Erik Michael Trulsson	Suppleant
Siv Ingmo Gunilla Anderman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marianne Stohr	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
----------------	------------------	------------------------------------

Valberedning

Christer Olsson
Jimmy Pettersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-08.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Inga hyror har behövts att ändras pga gynnsamma räntenivåer i och med lyckade förhandlingar i samband med omläggningar av föreningens lån.

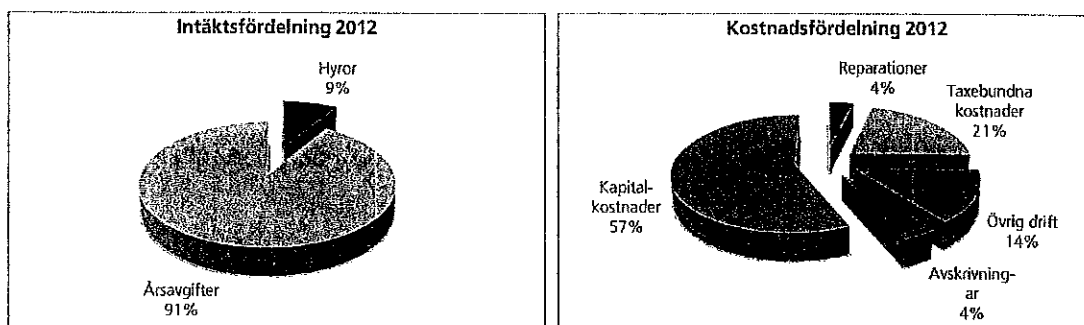
En uppgradering av föreningens gemensamma ytor har genomförts med att utöka antalet lekplatsutrustning.

Ommålning av träytor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 394 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	719	719	719	719
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 817	10 828	10 839	10 848
Elkostnad/kvm totalyta	26	24	25	23
Värmekostnad/kvm totalyta	93	99	90	90
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	26	22	22
Kapitalkostnader/kvm totalyta	426	410	473	543

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	193 743
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	581 486
summa balanserat resultat	775 229

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-150 000
att i ny räkning överförs	625 229

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	4 239 841	4 223 424
Övriga rörelseintäkter		293	979
		<u>4 240 134</u>	<u>4 224 403</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-355 052	-331 168
Reparationer		-154 415	-61 596
Taxebundna kostnader		-861 740	-897 237
Övriga driftskostnader		-50 091	-47 234
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-125 954	-115 408
Personalkostnader		-52 293	-58 342
Avskrivningar		-149 402	-126 811
		<u>-1 748 946</u>	<u>-1 637 795</u>
RÖRELSERESULTAT		2 491 188	2 586 608
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 128	2 587
Räntekostnader		-2 300 296	-2 213 323
Räntebidrag		-277	99 866
		<u>-2 297 445</u>	<u>-2 110 870</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		193 743	475 738
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	16 295
		<u>0</u>	<u>16 295</u>
ÅRETS RESULTAT		193 743	492 033



BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	137 611 482	137 098 284
	<u>137 611 482</u>	<u>137 098 284</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	137 611 482	137 098 284
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	14	0
Övriga fordringar	164	2 669
Förutbetalda kostnader Not 4	42 953	26 855
Upplupna räntebidrag	0	7 746
	<u>43 131</u>	<u>37 270</u>
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	1 463 156	1 720 850
	<u>1 463 156</u>	<u>1 720 850</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 506 287	1 758 120
SUMMA TILLGÅNGAR	139 117 769	138 856 404

g

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		39 504 000	39 504 000
Upplåtelseavgifter		38 843 000	38 843 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	704 550	404 550
		<u>79 051 550</u>	<u>78 751 550</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		581 485	389 452
Årets resultat		193 743	492 033
		<u>775 228</u>	<u>881 485</u>
SUMMA EGET KAPITAL		79 826 778	79 633 035
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	58 280 731	58 349 955
		<u>58 280 731</u>	<u>58 349 955</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	65 444	57 692
Leverantörsskulder		159 699	157 957
Upplupna kostnader	Not 8	460 224	320 066
Förutbetalda avgifter och hyror		324 892	337 699
		<u>1 010 260</u>	<u>873 414</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		139 117 769	138 856 404
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	59 200 000	59 200 000
Ansvarsförbindelser		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 är tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,12%	0,12%
Lekpark	5,00%	0%
Målning fasad	10,00 %	0%

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 877 591	3 877 824
Hyresintäkter	362 250	345 600
	4 239 841	4 223 424

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	172 368	168 732
Fastighetsskötsel enligt beställning	18 173	42 736
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	868
Fastighetsskötsel gård beställ	8 000	0
Snöröjning/sandning	16 263	8 500
Städning entreprenad	77 855	72 750
Hissbesiktning	5 558	0
Myndighetstillsyn	18 000	0
Gemensamma utrymmen	0	1 136
Gård	8 234	2 859
Serviceavtal	26 784	25 468
Förbrukningsmateriel	3 817	3 648
Störningsjour och larm	0	721
Brandskydd	0	3 750
	355 052	331 168

Not 2 fortsättning	2012-12-31	2011-12-31
Reparationer		
Hyseslägenheter	0	1 442
Brf Lägenheter	721	0
Gemensamma utrymmen	861	25 254
Sophantering/återvinning	0	1 454
Entré/trapphus	0	6 551
Lås	2 250	1 047
VVS	1 038	1 442
Värmeanläggning/undercentral	28 705	1 489
Ventilation	1 543	2 210
Elinstallationer	12 149	2 249
Hiss	92 737	9 422
Huskropp utvändigt	0	3 338
Balkonger/altaner	12 595	5 698
Garage/parkering	1 816	0
	154 415	61 596
Taxebundna kostnader		
El	140 525	129 969
Värme	501 105	534 996
Vatten	152 491	138 443
Sophämtning/renhållning	60 409	75 321
Grovsopor	7 210	18 508
	861 740	897 237
Övriga driftskostnader		
Försäkring	49 793	47 234
Bredband	299	0
	50 091	47 234
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	1 375
Tele och datakommunikation	11 880	13 679
Inkassering avgift/hyra	625	0
Revisionsarvode extern revisor	18 638	14 137
Föreningskostnader	1 809	539
Styrelseomkostnader	2 514	2 593
Förvaltningsarvode	68 413	65 509
Förvaltningsarvodena övriga	17 829	12 722
Administration	4 246	4 854
	125 954	115 408
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	47 000	47 000
Sociala kostnader	5 293	11 342
	52 293	58 342

Not 2 fortsättning	2012-12-31	2011-12-31
Avskrivningar		
Byggnad	136 566	126 811
Förbättringar	7 458	0
Markanläggning	5 378	0
	<u>149 402</u>	<u>126 811</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 748 946** **1 637 795**

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	137 547 000	137 547 000
Nyanskaffningar	662 600	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>138 209 600</u>	<u>137 547 000</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-448 716	-321 905
Årets avskrivningar enligt plan	-149 402	-126 811
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-598 118</u>	<u>-448 716</u>

Planenligt restvärde vid årets slut **137 611 482** **137 098 284**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 40 000 000 40 000 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 600 000
	<u>57 600 000</u>	<u>57 600 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	57 600 000	57 600 000
	<u>57 600 000</u>	<u>57 600 000</u>

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	12 548	12 149
Sophämtning	5 131	5 117
Internetabonnemang	2 970	2 970
Städning	6 881	6 619
Grovsopor	15 423	0
	<u>42 953</u>	<u>26 855</u>



**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	39 504 000	0	0	39 504 000
Upplåtelseavgifter	38 843 000	0	0	38 843 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	704 550	0	300 000	404 550
Summa bundet eget kapital	79 051 550	0	300 000	78 751 550
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	581 485	0	192 033	389 452
Årets resultat	193 743	193 743	-492 033	492 033
Summa fritt eget kapital	775 228	193 743	-300 000	881 485
Summa eget kapital	79 826 778	193 743	0	79 633 035

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	404 550	269 700
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	300 000	134 850
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	704 550	404 550

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT


	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	3,370 %	8 424 541	8 442 816	2013-09-25
Swedbank Hypotek AB	3,160 %	17 524 541	17 542 816	2014-09-25
Swedbank Hypotek AB	2,500 %	7 467 843	7 475 631	2015-09-11
Swedbank Hypotek AB	2,500 %	16 429 250	16 446 384	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek AB	3,160 %	8 500 000	8 500 000	2014-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		58 346 175	58 407 647	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-65 444	-57 692	
		58 280 731	58 349 955	

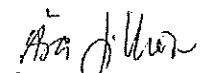
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 018 955 Kr.

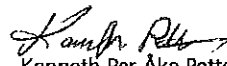
Not 8 UPPLUPNA KOSTNADER	2012-12-31	2011-12-31
El	16 415	12 530
Värme	86 025	64 404
Extern revisor	19 400	19 762
Arvoden	47 000	47 000
Sociala avgifter	10 031	14 767
Ränta	132 618	151 000
Reparationer fastighetsskötsel	4 986	10 603
Snöröjning	16 263	0
Liekplats	127 486	00
	<u>460 224</u>	<u>320 066</u>

UPPSALA den 10 / 3 2013


Anders Erik Holmberg
Ledamot

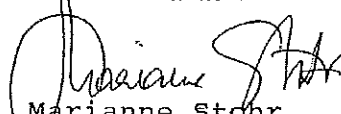

Johan Lennart Högberg
Ledamot


Åsa Margaretha Jilkén
Ledamot


Kenneth Per Åke Pettersson
Ledamot


Monica Greta Stokes Dalborn
Ledamot

Mitt revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2013


Marianne Stohr
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Boktryckaren 2, org. nr 769614-0891

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boktryckaren 2 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 revisionsd 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Boktryckaren 2 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, 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 och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

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

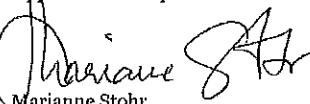
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 den 26 april


Marianne Stohr
Auktoriserad revisor