

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Ramsjöåsen**

716401-3505

Räkenskapsåret

2012



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Ramsjöåsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

### 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 / Patent och Registreringsverket 1984-11-07. Dessa har reviderats på årsmötet 1993-04-19.

#### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Snugga 5:3 bebyggdes 1984-85 av Diös Östra Bygg AB och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns 66 st bostadshus innehållande 66 lägenheter. Dessutom finns 1 kvarterslokal.

Lägenhetsfördelning:

41	st 4 rum och kök		
25	st 5 rum och kök	Total bostadsyta 7 494 kvm.	Total lokalyta 50 kvm.

Föreningen är andelsägare i Björklinge vägförening.

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-04-23 bestått av:

Ordinarie	Leif Larsson	Ordf.
	Susanne Eklund	
	Peter Lidin	
	Solveig Lindholm	

Suppleanter	Karin Sahlström
	Bo Carlsson
	Monica Andersson
	Christer Lindström

#### Revisorer

Ordinarie	Olle Johannesson	Ekonomiservice
-----------	------------------	----------------

Suppleant	Lizbeth Stenlund
-----------	------------------

#### Valberedning

	Bengt Eklund
	Birgitta Smårs Höglund

### **Fastighetens tekniska status**

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008 (intervall vart 10:e år).

### **Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har 3 (6) st överlåtelse ägt rum. Någon andrahandsuthyrning har inte beviljats. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. 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 innehåller bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 100 medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

### **Ekonomi**

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. Detta är ändrat från 2012.

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

Fastigheten har åsatts värdeår 1985.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6.825 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

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 26,3 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 5 641 877 (5 704 826) kronor.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 470 168 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 660 608 kronor, varav 1 365 463 kronor avseende målning kommer belasta den yttre reparationsfonden samt att resterande 295 145 kronor avseende värmepump/panna och asfaltering har belastat resultatet.

### Årsavgifter

Med anledning av ommålningen av husen har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 2 % från den 1 juli 2013.

### Övrigt

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	4 889 511	4 757 904	4 774 521	4 793 660	4 756 321
Resultat före reservering	-865 062	-96 939	511 462	727 901	-56 712
Reservering yttre reparationsfond	0	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Resultat efter reservering	-865 062	-296 939	311 462	527 901	-256 712
Saldo yttre reparationsfond	1 876 114	1 876 114	1 676 114	1 476 114	1 276 114
Lån per kvm yta	5 778	5 859	5 941	6 013	6 081
Kassalikviditet (%)	33	110	132	97	38
Årsavgift bostäder kronor/kvm	609	594	594	594	594

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition from 2012.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad vinst	690 037
årets förlust	-865 062
	<b>-175 025</b>
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	600 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-1 365 463
i ny räkning överföres	590 438
	<b>-175 025</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	4 889 511	4 757 904
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-2 130 776	-1 192 762
Driftskostnader	3	-1 235 568	-1 358 452
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-165 707	-198 596
Personalkostnader	5	-120 115	-93 860
Avskrivningar	6	-531 178	-531 178
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>706 167</b>	<b>1 383 056</b>
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		62 949	30 657
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	12 388	16 886
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 646 566	-1 527 538
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-865 062</b>	<b>-96 939</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-865 062</b>	<b>-96 939</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	44 495 532	45 023 510
Mark		875 000	875 000
Maskiner och inventarier	10	9 600	12 800
		<b>45 380 132</b>	<b>45 911 310</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 391 518	1 328 569
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 771 650</b>	<b>47 239 879</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		100	29 899
Övriga fordringar	12	89	85
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	140 680	125 186
		<b>140 869</b>	<b>155 170</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		273 678	1 500 984
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>414 547</b>	<b>1 656 154</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 186 197</b>	<b>48 896 033</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 516 806	1 516 806
Yttre reparationsfond		1 876 114	1 876 114
		<b>3 392 920</b>	<b>3 392 920</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		690 037	786 976
Årets resultat		-865 062	-96 939
		<b>-175 025</b>	<b>690 037</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 217 895</b>	<b>4 082 957</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15	42 698 349	43 300 771
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		605 692	610 052
Leverantörsskulder		6 393	6 060
Skatteskulder		30 996	28 245
Övriga skulder	16	104 903	76 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	521 969	791 604
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 269 953</b>	<b>1 512 305</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 186 197</b>	<b>48 896 033</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		50 832 000	50 832 000
		<b>50 832 000</b>	<b>50 832 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	på året gjorda amorteringar på ursprungliga lån
Inventarier	10 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 och värdepappersinnehav**

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. Detta är ändrat from 2012.

#### **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	2011
Årsavgifter bostäder	4 562 280	4 450 932
Debiterade avgifter	325 707	303 822
Ersättningar och intäkter	1 524	3 150
	<b>4 889 511</b>	<b>4 757 904</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	470 168	448 718
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 660 608	744 044
	<b>2 130 776</b>	<b>1 192 762</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Yttre skötsel/snöröjning	59 398	162 654
Fastighetsel	56 767	58 374
Vatten	183 004	160 349
Sophämtning	123 067	122 826
Fastighetsförsäkring	150 187	128 081
Självrisk/reparation försäkringsskador	226 449	315 047
Avgälder, arrenden och avgifter	23 000	23 000
Kabel-TV och internet	35 212	31 257
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	373 365	345 900
Övriga driftkostnader	5 119	10 964
	<b>1 235 568</b>	<b>1 358 452</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	103 027	101 147
Hyses- och kundförluster	0	34 877
Revisionsarvode	4 000	5 000
Förvaltningsarvode	52 580	51 472
Övriga externa tjänster	6 100	6 100
	<b>165 707</b>	<b>198 596</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Löner	43 500	19 600
Sociala avgifter	23 115	18 710
Styrelsearvoden	53 500	55 550
	<b>120 115</b>	<b>93 860</b>

### Not 6 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	527 978	527 978
Maskiner	3 200	3 200
	<b>531 178</b>	<b>531 178</b>

### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	12 388	16 885
	<b>12 388</b>	<b>16 885</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	1 646 566	1 527 538
	<b>1 646 566</b>	<b>1 527 538</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	51 924 986	51 924 986
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 924 986</b>	<b>51 924 986</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 901 476	-6 373 498
Årets avskrivningar enligt plan	-527 978	-527 978
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 429 454</b>	<b>-6 901 476</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 495 532</b>	<b>45 023 510</b>
Taxeringsvärden byggnader	32 886 000	29 224 000
Taxeringsvärden mark	16 896 000	16 896 000
	<b>49 782 000</b>	<b>46 120 000</b>

### Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 000	32 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 000</b>	<b>32 000</b>
Ingående avskrivningar	-19 200	-16 000
Årets avskrivningar	-3 200	-3 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 400</b>	<b>-19 200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 600</b>	<b>12 800</b>

Avser traktor.

### Not 11 Värdepapper

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Didner & Gerge	1 531,8753	1 091 310	1 091 310	2 020 853
Odin	16,5510	21 005	21 005	73 658
Ny teknik	507,4145	279 203	279 203	86 012
		<b>1 391 518</b>	<b>1 391 518</b>	<b>2 180 523</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skattekonto	89	85
	<b>89</b>	<b>85</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	138 068	122 574
Förutbetald kabel-tv	2 612	2 612
	<b>140 680</b>	<b>125 186</b>

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre rep. fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	1 516 806	1 876 114	786 976	-96 939
Disposition av föregående års resultat:			-96 939	96 939
Årets resultat				-865 062
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 516 806</b>	<b>1 876 114</b>	<b>690 037</b>	<b>-865 062</b>

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition from 2012.

**Not 15 Fastighetslån**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Stadshypotek - 4,70 % - 2015-03-01	8 420 859	8 506 567
Stadshypotek - 3,81 % - 2013-06-01	9 361 440	9 456 480
Stadshypotek - 3,70 % - 2016-03-01	9 222 309	9 315 947
Stadshypotek - 3,37 % - 2014-03-01	5 228 694	5 281 750
SEB - 3,10 % - 2013-06-28	8 920 418	9 106 258
SEB - 4,37 % - 2014-01-28	2 150 321	2 243 821
Avgår kortfristig del ./.	-605 692	-610 052
	<b>42 698 349</b>	<b>43 300 771</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Inre reparationsfond	61 561	62 619
Källskatter	25 080	13 725
Avr lagstadgade sociala avgifter	18 262	0
	<b>104 903</b>	<b>76 344</b>

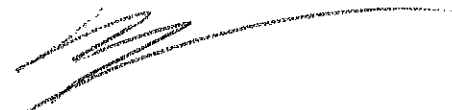
Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 0 (0) kronor och uttag har skett med 1 058 (0) kronor.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	10 821
Uppl räntekostnader externt	102 458	100 442
Förskottsbetalda hyror/avgifter	263 387	311 593
Upplupna VA avgifter	45 032	46 834
Upplupna elavgifter	7 600	6 791
Upplupna renhållningsavgifter	30 857	30 941
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 036	244 834
Beräknat arvode för revision	7 499	7 087
Uppl rep o underhållskost	34 100	32 260
	<b>521 969</b>	<b>791 603</b>

Björklinge den 2013-04-03

Leif Larsson

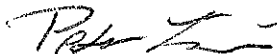


Solveig Lindholm  
Solveig Lindholm



Susanne Eklund

Peter Lidin



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF RAMSJÖÅSEN org. nr. 716401-3505.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen för år 2012. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med lagen om bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsföreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att förlusten behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har vidare inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot bostadsrättsföreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 17 april 2013



Olof Johansson  
Revisor