TRIPOLIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRIPOLIS

UPPSALA
56413
Flygfoto Oscar Bladh
Godkänt av Försvarsstaben

ÅRSREDOVISNING

2012

POSTADRESS
Frodegatan 10A, nb
753 27 UPPSALA

TELEFON, Expeditionen
018/13 29 80

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tripolis, Uppsala får härmed avge årsredovisning för tiden 2012-01-01 - 2012-12-31.

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Fålhagen 19:4, Uppsala. Fastigheten uppfördes under åren 1911-14. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten den 1 januari 1972.
Fastigheten har följande adresser: Väderkvarnsgatan 36, 38 A-C, 40, Norrtäljegatan 9 A-C samt Frodegatan 10 A-C.
Fastigheten har 132 lägenheter och 2 lokaler, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Totalytan uppgår till 9.878 kvm.
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till Kr 115.978.000:- och är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

STYRELSEN

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:
Thomas Backlund, ordförande
Gunno Nilsson, v. ordförande
Erik Norberg
Anders Wicklund
Ann-Christin Enqvist

Suppleanter:
Johan Wardhammar, sekreterare
Sigrid Viklund
Eva Wiman

Under verksamhetsåret har styrelsen hållit:
En årsstämma samt 13 st protokollförda styrelsesammanträden.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Thomas Backlund, Gunno Nilsson och Anders Wicklund två i förening.

REVISORER

Revisionen har utförts av Jan-Olof Pahlberg och Revisorshuset i Uppsala AB.

ARVODEN TILL STYRELSE OCH REVISORER

Arvoden till styrelse och föreningsvald revisor har under 2012 uppgått till Kr 68.405:-.

AVGIFTER

Föreningens avgifter under 2012 höjdes med 2.6% jämfört med föregående år.
För år 2013 har avgifterna höjts med 2,4%.

FÖRVALTNING

Föreningens ekonomiska förvaltning har handlagts av Triss Ekonomi AB.
Vicevärdsförvaltningen har handlagts av UBC Teknisk Förvaltning AB.

FASTIGHETSSKÖTSEL

Fastighetsskötsel har utförts av UBC Teknisk Förvaltning AB.
Trappstädningen har utförts av Städab Servicepartner Sverige AB.

PERSONAL

Föreningen har ingen anställd personal.

FJÄRRVÄRME

Fastigheten är ansluten till Vattenfalls Fjärrvärmeverk i Uppsala.

BREDBAND

Fastigheten är försedd med ett fastighetsnät som är anslutet till Bredbandsbolaget.
Bredbandsanslutning kan även ske via Kabel-TV-nätet.

KABEL-TV

Kabel-TV-nätet är anslutet till Com Hem.

BRANSCHORGANISATION

Bostadsrättsföreningen Tripolis är medlem i SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum.

VERKSAMHETEN

Föreningens låneskulder har under året amorterats med Kr 262.500:-.
Föreningens verksamhet under 2012 har medfört ett överskott om Kr 83.085:-.
Under året har nya kodlås för portarna installerats. Kodlåsen är sammankopplade bokningssystemet för tvättstugorna och kan därför öppnas med tvättstugetaggen. Arbetet med radonsanering har fortsatt under året och består i ökad ventilation av källarplanet samt tätningar av genomföringar av vatten och avloppsledningar i källartaken. Tätning har också skett av golvsprickor.
Föreningen har också under året drabbats av självrisker i samband med vattenskador.
Utredning avseende problem med temperaturen på tappvarmvattnet har påbörjats under året.
Arbete med framtagande av en underhållsplan påbörjades under hösten 2012.

KOMMANDE UNDERHÅLL

Arbete med radonsanering kommer att pågå även under 2013. Ytterligare åtgärder avseende tappvarmvattnet kommer att genomföras 2013. Underhållsplanen beräknas vara klar under första kvartalet 2013. Under januari-februari 2013 har avloppssystemet rensats av Avloppsteknik. Detta arbete har inkluderat både avloppsstammar och samtliga påstick i lägenheterna till stammarna. Under första kvartalet 2013 har arbete pågått med förfrågningsunderlag avseende fasad- och fönsterrenovering av gaveln mot Frodegatan. Arbetet förväntas genomföras under sommarhalvåret.

Samlingsrummet

I källaren mellan Väderkvarnsgatan 38B och C finns ett samlingsrum. Detta används bland annat för föreningens sammankomster. Samlingsrummet kan också hyras för privata sammankomster. Hyran är Kr 100:- per tillfälle.
Kontaktperson: Ann-Christin Enqvist, Väderkvarnsgatan 36, tel 12 08 93.

Gästrummet

Gästrummet finns på Norrtäljegatan 9 A, nb. Här finns två sängar, dusch och toalett, kaffebryggare och sängkläder (kudde och täcke). Hyran är Kr 200:- per natt.
Kontaktperson: Birgitta Angner Norberg, Frodegatan 10B, tel 12 06 54.

Bastu

Bastun är belägen i källaren under Väderkvarnsgatan 38 C. Bokning sker på bokningstavla utanför bastun. Nyckel kan kvitteras ut hos föreningens vicevärd.

Mörkrum

Fotolab finns i källaren mellan Väderkvarnsgatan 36 och Norrtäljegatan 9 A.
Kontaktperson: föreningens styrelse eller vicevärd.

Snickarbod och våthobbyrum

Snickarboden finns i källaren under Väderkvarnsgatan 38B och våthobbyrummet finns under Norrtäljegatan 9B. Till dessa rum använder du din källarnyckel.

Tripolisgruppen

Tripolisgruppen består av en representant, trappvärd, för varje trapphus. Gruppen träffas mer eller mindre regelbundet för att dryfta aktuella Tripolisfrågor och/eller planera aktiviteter.
Den traditionella luciapuben genomfördes planenligt i december.
Har du idéer och synpunkter så tveka inte att besöka något av Tripolisgruppens möten i samlingsrummet. Gruppens träffar annonseras på anslagstavlan utanför grovsoprummet.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har som vanligt ordnat ett antal aktiviteter såsom vårstädning av gården, plantering av balkonglådor, utplacering av trädgårdsmöbler samt höststädning av gården. Trädgårdsgruppen är en löst sammansatt grupp av medlemmar. Flera behövs för att underlätta arbetet. Aktiviteter annonseras i informationsbladet och på föreningens anslagstavlor i respektive trapphus. Alla är välkomna att delta i aktiviteterna.
Trädgårdsgruppen arbetar för närvarande med förslag till förnyelse av trädgården. Förslagen kommer att presenteras vid 2013 års föreningsstämma.

EKONOMI

Föreningens bruttoomsättning har under räkenskapsåret uppgått till Kr **6.291.712:-**

Balanserade vinstmedel uppgår till Kr **1.080.536:-**

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	83 085
Balanserade vinstmedel	1 080 536
Till reparationsfonden avsättes stadgeenligt	-195 000
	968 621

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

Från reparationsfonden ianspråktages	82 410
I ny räkning balanseras	1 051 031

Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar

RESULTATRÄKNING

Intäkter		**2012**	**2011**
Avgifter		6 030 876	5 878 020
Hyror		245 956	214 656
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter		12 280	15 389
Övriga intäkter		2 600	2 482
SUMMA INTÄKTER		**6 291 712**	**6 110 547**
Kostnader			
Administrativa kostnader	not 1	-370 947	-393 109
Fastighetsskötsel		-363 730	-519 311
Driftskostnader	not 2	-2 606 847	-2 454 415
Underhållskostnader		-886 970	-891 335
SUMMA KOSTNADER		**-4 228 494**	**-4 258 170**
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		**2 063 218**	**1 852 377**
Avskrivningar			
Avskrivningar enligt plan	not 3	-876 681	-867 181
RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR		1 186 537	985 196
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter medlemslån		21 900	23 324
Övriga ränteintäkter		62 521	64 069
Räntekostnader		-1 187 873	-1 200 243

SUMMA FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	-1 103 452	-1 112 850
ÅRETS RESULTAT	**83 085**	**-127 654**

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		**2012-12-31**	**2011-12-31**
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnadsinventarier	not 3	425 667	431 348
Byggnader och mark	not 3	49 866 309	50 642 309
		50 291 976	51 073 657
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	not 4	17 700	17 700
Reversfordringar, medlemslån		266 300	306 800
		284 000	324 500
Summa anläggningstillgångar		**50 575 976**	**51 398 157**
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		0	45 073
Övriga kortfristiga fordringar		203 983	218 783
Kortfristiga placeringar	not 5	1 960 295	1 918 015
Kassa och bank		3 018 662	2 088 872
Summa omsättningstillgångar		**5 182 940**	**4 270 743**
SUMMA TILLGÅNGAR		**55 758 916**	**55 668 900**

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	not 6		
Insatskapital		9 234	9 234
Upplåtelseavgifter		15 541 090	15 541 090
Yttre reparationsfonden		795 937	903 937
Summa bundet eget kapital		**16 346 261**	**16 454 261**
Fritt eget kapital	not 6		
Balanserade vinstmedel		1 080 536	1 100 190
Årets resultat		83 085	-127 654
Summa fritt eget kapital		**1 163 621**	**972 536**
Summa eget kapital		**17 509 882**	**17 426 797**

Skulder			
Skulder till kreditinstitut	not 7	36 797 733	37 060 233
Leverantörsskulder		327 736	449 002
Skatteskulder		15 627	0
Övriga skulder		56 602	44 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 051 336	687 886
Summa skulder		**38 249 034**	**38 242 103**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**55 758 916**	**55 668 900**
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		44 436 000	58 989 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga
Inneliggande pantbrev		14 553 000	0

KASSAFLÖDESANALYS

	2012	2011
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 186 537	985 196
Avskrivningar	876 681	867 181
Erhållen ränta	84 421	87 393
Erlagd ränta	-1 187 873	-1 200 243
Avrundning	0	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	959 766	739 528
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av kortfristiga fordringar	59 873	-134 697
Ökning av kortfristiga skulder	269 431	32 622
Förändring i rörelsekapital	329 304	-102 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	1 289 070	637 453
Investeringsverksamheten		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-95 000	-180 906
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-95 000	-180 906
Finansieringsverksamheten		
Minskning av långfristiga fordringar, medlemslån	40 500	14 000
Amortering av skulder till kreditinstitut	-262 500	-471 354

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-222 000**	**-457 354**
Årets kassaflöde	**972 070**	**-807**
Likvida medel vid årets början	4 006 887	4 007 694
Likvida medel vid årets slut	4 978 957	4 006 887
Årets förändring av likvida medel *)	**972 070**	**-807**

*) Kortfristiga placeringar har inkluderats i likvida medel

KOMMENTARER

Värderingsprinciper

Redovisningen av tillgångar och skulder har upprättats enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen, bokföringslagen och i enlighet med god redovisningssed.

Fordringar
Fordringar har värderats till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastigheten

Fastigheten redovisas dels till anskaffningsvärdet och dels med aktivering av genomförda ombyggnads- och värdehöjande reparationskostnader. Fastigheten inklusive aktiverade ombyggnads- och värdehöjande reparationskostnader skrivs av med 1,2% per år. Tvättstugerenoveringen skrivs av på 10 år. Installationer skrivs av på 5-10 år.

Yttre reparationsfonden

Avsättning till yttre reparationsfonden redovisas som en del i årets föreslagna disposition av fritt eget kapital. Yttre reparationsfonden redovisas som bundet eget kapital.

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGEN

	2012	2011
Not. 1 Administrativa kostnader		
Förvaltningskostnader	-219 853	-214 668
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	-83 288	-79 540
Föreningsavgifter	-7 860	-7 860
Telefon (porttelefon)	-8 179	-8 356
Revisionsarvoden	-15 149	-12 285
Övriga administrativa kostnader	-36 618	-70 400
Summa administrativa kostnader	**-370 947**	**-393 109**

Not. 2 Driftskostnader

Värme	-1 446 509	-1 320 789
Vatten	-276 789	-295 505
Elektricitet	-128 469	-150 722
Renhållning	-207 267	-172 414
Fastighetsskatt	-192 690	-184 248
Kabel-TV	-135 752	-133 261
Fastighetsförsäkring	-75 404	-69 097
Leasing entremattor	-143 967	-128 379
Summa driftskostnader	**-2 606 847**	**-2 454 415**

Not. 3 Anläggningstillgångar

	Byggnader inkl renoveringar	Mark	Tvättstuge renovering	Installationer	Totalt
Anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde 2012-01-01	64 762 687	60 000	586 603	180 906	65 590 196
Årets anskaffningar	0	0	0	95 000	95 000
Utgående anskaffningsvärde 2012-12-31	64 762 687	60 000	586 603	275 906	65 685 196
Avskrivningar enl plan					
Ackumulerade avskrivningar 2012-01-01	-14 180 378	0	-299 980	-36 181	-14 516 539
Årets avskrivningar	**-776 000**	**0**	**-55 000**	**-45 681**	**-876 681**
Ackumulerade avskrivningar 2012-12-31	-14 956 378	0	-354 980	-81 862	-15 393 220
Planmässigt restvärde 2012-12-31	**49 806 309**	**60 000**	**231 623**	**194 044**	**50 291 976**

Taxeringsvärden	**2012**	**2011**
Byggnad	83 918 000	83 918 000
Mark	32 060 000	32 060 000
Totalt	**115 978 000**	**115 978 000**

Not. 4 Aktier och andelar	**Antal**	**2012**	**2011**
Sveriges Bostadsrättscentrum AB	960	17 700	17 700
Totalt		**17 700**	**17 700**
Marknadsvärde 31 december	**23:50 (15:00) per aktie**	**22 560**	**14 400**

Not. 5 Kortfristiga placeringar	**2012**	**2011**
Nordea likvidinvest (inga nyinsättningar har skett)	**1 960 295**	**1 918 015**
Totalt	**1 960 295**	**1 918 015**

Not. 6 Eget kapital	2012-01-01	Disposition enl stämmobeslut (inkl avrundning)	2012-12-31
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	9 234		9 234
Upplåtelseavgifter	15 541 090		15 541 090
Yttre reparationsfonden	903 937	-108 000	795 937
Summa bundet eget kapital	**16 454 261**		**16 346 261**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel	1 100 190	-19 654	1 080 536
Föregående års resultat	-127 654	127 654	0
Årets resultat			83 085
Summa fritt eget kapital	**972 536**		**1 163 621**
Summa eget kapital	**17 426 797**		**17 509 882**

Not. 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Bindningstid	Räntesats	2012-12-31	2011-12-31
SE-Banken	Rörligt (3 mån)	2,04%	1 537 594	1 575 094
SE-Banken	2013-09-28	2,71%	4 361 091	4 436 091
SE-Banken	2015-09-28	3,35%	15 799 792	15 874 792
SE-Banken	2015-09-28	3,35%	15 099 256	15 174 256
Totalt			**36 797 733**	**37 060 233**
Varav kortfristig del			350 000	350 000

Uppsala den 11 mars 2013

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tripolis

Thomas Backlund

Gunno Nilsson

Erik Norberg

Anders Wicklund

Ann-Christin Enqvist

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 3/4 2013

Revisorshuset i Uppsala AB

Jan Olof Pahlberg

Mats Johansson

REVISORSHUSET

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tripolis
Org.nr 717600-8063

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tripolis för räkenskapsåret 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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 föreningens finansiella ställning per den 2012-12-31 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 Tripolis för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 våra uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 3 april 2013

Mats Johansson
Auktoriserad revisor

Jan-Olof Pahlberg