

Brf Slottsparken

Årsredovisning 2011



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning

Brf Slottsparken

Org.nr 769611-3260

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011

Förvaltningsberättelse 2011

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Slottsparken registrerades 2004-09-02.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter 97 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	67 st	1 866 kv.m
2 rum och kök	30 st	1 094 kv.m
Parkeringsplatser		29 st
Total bostadsarea uppgår till		2 960 kv.m
Total tomtarea uppgår till		4 000 kv.m

Föreningen äger fastigheten Kåbo 5:8 med gatuadressen Daghammarskjöldsväg 15 A-C i Uppsala Kommun. Fastigheten är uppförd 2005-2006. Fastigheten består av flerbostadshus med 2-3 våningar och suterräng/källarplan.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Styrelsen 2011

Emma Freijs	Ordförande
Amanda Jansson	Ledamot
Björn Johansson	Ledamot
Roos Van der Spoel	Ledamot
Martin Westerberg	Ledamot
Ylva Winsnes	Ledamot
Cecilia Björkehag	Suppleant

Revisorer

Lennart Wik	Extern revisor
-------------	----------------

Valberedning

Malin Svensson

Stämma och sammanträden

En extra föreningsstämma hölls 2011.01.13 och föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2011.05.31. Styrelsen har under 2011 haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal

Riflex Fastighetsförvaltning har ansvarat för fastighetsskötsel och städ t.o.m. 30 juni och därefter har Upplands Fastighetservice anlitats.
Mobil Park svarar för parkeringsövervakning.
Föreningen har Kabel-TV, IP-telefoni samt bredbandsuppkoppling via ComHem.
Mediator har anlitats för den ekonomiska förvaltningen, lägenhetsregistret samt gemensam elmätning.
Returpappercentralen har ansvarat för tidningsåtervinning.
Serviceavtal för hissar har skrivits med Uppsala Lyftservice AB.

Överlåtelser

Under 2011 har 24 överlåtelser av bostadsrätt skett.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 88 398 kr, varav reparationer 67 790 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har höjts med 5% från 1 juli 2011. Hyrorna för parkeringsplatserna har varit oförändrade under året.

Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Värme (Mvh)	520	583	550	516	555
Vatten (Kbm)	5 607	5 411	5 212	5 771	5 843
EI (Mwh)	197	202	196	210	202

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Nettoomsättning (tkr)	3 320	3 271	3 272	3 268	2 960
Rörelseresultat (tkr)	1 676	1 543	1 714	1 602	1 426
Balansomslutning (tkr)	98 143	98 311	97 850	97 771	97 547
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m)	933	888	888	888	808

Förmögenhetsvärde

Föreningens förmögenhetsvärde 2011.12.31 uppgick till 16 638 891 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen.

Verksamheten under 2011

En ny styrelse valdes på extrastämman den 13/1. Vid föreningens ordinarie stämma den 31/5 valdes ytterligare två personer in i styrelsen.

Styrelsen inledde i slutet av året besiktning av fastigheten med tanke på de vattenskador som orsakat problem. Detta projekt kommer fortlöpa under 2012.

Styrelsen höjde avgiften den 1 juli 2011, två ytterligare höjningar kommer att ske framöver. Detta för att bekosta underhåll av fastigheten samt göra en extra amortering på våra lån.

Styrelsen bytte fastighetsskötare från Reflex till Upplands fastighetsservice.

En smörjning av de flesta lägenheternas dörrlås utfördes.

Styrelsen såg över sina rutiner gällande andrahandsuthyrningar och planerade att skärpa kontrollen av dessa.

Under föreningsstämman röstades en stadgeändring igenom.

Maxtemperaturen sänktes i lägenheter och korridorer med hjälp av dåvarande fastighetsskötare.

Styrelsen anlät Swesafe för nyckelhantering av föreningens nycklar.

Verksamheten under kommande år

Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen påbörjat en förhandling med Uppsala Kommun och Akademiska Hus beträffande en fastighetsreglering sinsemellan. Regleringen kommer att medföra att en del av föreningens befintliga mark överläts mot att föreningen erhåller ett annat större markområde. Enligt ett utkast till avtal ska föreningen erlägga en mellanskillnad om uppskattningsvis 137 500 kr för marköverföringen.

Ytterligare besiktningar av fastigheten kommer att ske samt utvärdering av dessa.

En OVK och rengöring av ventilation kommer att ske.

Två avgifthöjningar på 5 % kommer ske den 1 april 2012 samt den 1 januari 2013.

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	508 530
Årets resultat	<u>369 539</u>
	878 069

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	53 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	0
Till balanserat resultat överföres	<u>825 069</u>
	878 069

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2011</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2010</u>
Årsavgifter	2 696 838			2 631 108
Hysesintäkter	63 300	2 760 138		68 850
				2 699 958
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		560 239	1	571 184
SUMMA INTÄKTER		<u>3 320 377</u>		<u>3 271 142</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-1 355 320		2	-1 437 127
Administrationskostnader	-92 000			-88 438
Fastighetsavgift	0	-1 447 320	3	0
				-1 525 565
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-67 790			-93 278
Planerat underhåll	-20 608	-88 398		0
				-93 278
Personalkostnader		-43 609	4	-44 084
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Fastigheten		-64 982		-64 994
RÖRELSERESULTAT		1 676 068		1 543 221
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	641			0
Räntekostnader	-1 307 170	-1 306 529		-1 180 336
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		369 539		362 885
ÅRETS RESULTAT		<u>369 539</u>		<u>362 885</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2011</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2010</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Fastigheten	64 608 132		5	64 673 114	
Mark	31 973 325	96 581 457		31 973 325	96 646 439
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Medlemsavgifter/hyror	6 797			4 500	
Övriga fordringar	69 925		6	74 858	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	70 989	147 711	7	81 512	160 870
Kassa och bank		<u>1 414 056</u>			<u>1 503 309</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>98 143 224</u>			<u>98 310 618</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatsskapital	41 440 000		8	41 440 000	
Upplåtelseavgift	17 529 000			17 529 000	
Yttre reparationsfond	807 800	59 776 800		754 800	59 723 800
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	508 530			198 645	
Årets resultat	369 539	878 069		362 885	561 530
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		36 599 018	9		37 179 814
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	70 796			34 849	
Leverantörsskulder	187 283			229 553	
Övriga kortfristiga skulder	0			5 868	
Upplupna kostnader	364 950		10	348 058	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	266 308	889 337		227 146	845 474
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>98 143 224</u>			<u>98 310 618</u>
<u>Ställda panter</u>					
Fastighetsinteckningar		38 300 000			38 300 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>					
		Inga			Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. Ny 80-årig progressiv avskrivningsplan för byggnader fastställd med början 2011.

Belopp anges i hela kronor

NOT NR 1

Övriga intäkter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Elintäkter	263 541	271 338
Bredband/telefoni	291 000	291 000
Övriga intäkter	<u>5 698</u>	<u>8 846</u>
SUMMA	<u>560 239</u>	<u>571 184</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetsskötsel	64 926	54 863
Fastighetsskötsel extra tjänster	22 637	47 328
Städning Entreprenad	101 765	89 945
Larmkostnader	0	805
Hissar	16 020	61 865
Serviceavtal	3 919	0
El	245 005	245 176
Värme	403 904	445 378
Vatten	93 804	90 520
Sophämtning	85 560	95 517
Försäkring	32 205	31 845
Bredband/telefoni	220 372	217 901
Revisionsarvode	9 328	9 160
Övriga fastighetskostnader	<u>55 875</u>	<u>46 824</u>
SUMMA	<u>1 355 320</u>	<u>1 437 127</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2006 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift 2007-2011 och betalar halv kommunal fastighetsavgift 2012-2016. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	35 000	35 000
SUMMA ARVODEN OCH LÖNER	35 000	35 000
Sociala avgifter	8 609	9 084
SUMMA ARVODEN OCH SOCIALA AVGIFTER	43 609	44 084

NOT NR 5

Kåbo 5:8

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Taxeringsvärde:	53 000 000	53 000 000
Byggnadsvärde	42 000 000	42 000 000
Markvärde	11 000 000	11 000 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	53 000 000	53 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	53 000 000	53 000 000
----------	------------	------------

Bokfört värde:

2011

2010

Byggnader

Byggnader	64 993 868	64 993 868
Ingående ackumulerade avskrivningar	-320 754	-255 760
Årets avskrivningar	-64 982	-64 994
Utgående ackumulerade avskrivningar	-385 736	-320 754
Utgående restvärde enligt plan	64 608 132	64 673 114
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	64 608 132	64 673 114

Byggnaden skrivs av enligt en 80-årig progressiv plan, med 0,1% 2011.

NOT NR 6

Övriga fordringar

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Skattekonto	345	342
Elintäkter	69 580	74 516
SUMMA	69 925	74 858

NOT NR 7

Förutb.kostnader/uppl.intäkter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	13 553	13 230
Förutbetalda Kabel-TV kostnader	55 311	54 766
Förutbetald kostnad Uppsala Lyftservice	1 565	1 549
Förutbetald kostnad Returpappercentralen	560	0
Förutbetald kostnad Reflex	0	11 967
SUMMA	70 989	81 512

NOT NR 8

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	58 969 000	754 800	198 645	362 885
Disposition av 2010 års resultat		53 000	309 885	-362 885
Årets resultat				369 539
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>58 969 000</u>	<u>807 800</u>	<u>508 530</u>	<u>369 539</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Swedbank Hypotek	2015.10.26	3,370%	9 779 511
Swedbank Hypotek	2014.02.25	4,290%	9 230 611
Swedbank Hypotek	2013.09.25	4,420%	9 359 692
Swedbank Hypotek	2012.01.15	3,365%	8 300 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>36 669 814</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-70 796
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>36 599 018</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2016.12.31			36 315 834

NOT NR 10

Upplupna kostnader

	2011	2010
Upplupen räntekostnad	309 453	293 061
Upplupet revisionsarvode	9 500	9 000
Upplupna styrelsearvoden	35 000	35 000
Upplupna sociala avgifter	<u>10 997</u>	<u>10 997</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>364 950</u>	<u>348 058</u>

Uppsala

Emma Freijs

Amanda Jansson

Björn Johansson

Roos Van der Spoel

Ylva Winsnes

Martin Westerberg

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 2012-05-09.

Lennart Wik
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Slottsparken
Org.nr. 769611-3260

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Slottsparken för år 2011.

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 2011 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 Brf Slottsparken för år 2011.

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 revisionssed 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 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 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 den

2012-05-09

Lennart Wik
Godkänd revisor

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda pantar. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.





tegl.se/noe.nu

MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Kungsgatan 16
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator uppsala.se