

Brf Punktsnurren

717600-2801

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2007-07-01 - 2008-06-30

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Punktsnurren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-07-01 - 2008-06-30.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2000-04-10.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Sala Backe 11:1 bebyggdes 1960-62 av Anders Diös AB och är belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 108 lägenheter och 10 lokaler, varav lokalerna är hyresrätter.

Dessutom finns 29 garage och 48 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

90 st 2 rum och kök

9 st 3 rum och kök

9 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 6 598 m² Total lokalyta: 553 m²

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2007-11-07 bestått av:

Ordinarie	Åsa Eneroth Marianne Eklund Henrik Götesson Ulla Nordling Anna-Karin Carlström	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleanter	Martin Lindberg Birgitta Nordfeldt
-------------	---------------------------------------

Revisorer

Ordinarie	Tomas Winbladh
-----------	----------------

Suppleant	Karin Andersson
-----------	-----------------

Valberedning

Bo Karlsson Marie Hallin	Sammanställande
-----------------------------	-----------------

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Renoveringar

Stamrenovering genomfördes 1998.

Fastighetsnät och bredband installerades 2004.

Säkerhetsdörrar till alla lägenheter samt trappuppgångar installerades hösten 2005.

Renovering av fönster 2006/2007.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 19 (10) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 (5) st andrahandsuthyrningar.

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 132 (133) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 (13) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Ekonomiförvaltning, Uppsala.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av BJ:s Byggtjänst t.o.m. maj, därefter av Reflex Fastighetsförvaltning AB, p.g.a. pensionering.

Trappstädning har utförts av ISS Facility Service.

Försäkring

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

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2007-11-07 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 413 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är 35 865 092 (37 883 967) kronor per den 31 december 2007.

Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från det värde som gäller som fastighetens underlag för fastighetsskatt. Till detta läggs föreningens tillgångar, exkl fastighetens bokförda värde, med avdrag för föreningens skulder, exklusive fond för inre underhåll, från balansräkningen per 2007-06-30.

Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Förmögenhetsbeskattningen slopades år 2007, dock kvarstår föreningens kontrolluppgiftskyldighet till Skatteverket, varför kontrolluppgifter har lämnats.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1962.

Fastigheten är beskattad med hel skatt.

Skattesatsen för bostadsdelen är 0,4 % och för lokaldelen 1 %.

Från inkomståret 2008 ersätts bostadsdelens fastighetsskatt med en kommunal fastighetsavgift om 1.200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, 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 28 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 73 318 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 142 207 kronor, vilket har belastat resultatet.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade.

Genomsnittlig avgift per 2008-06-30 uppgår till 469 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2008 = 1 025 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2008 = 410 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	512 002
årets resultat	411 476
	923 478
disponeras så att	
i ny räkning överföres	923 478

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

Resultaträkning	Not	2007-07-01 -2008-06-30	2006-07-01 -2007-06-30
Föreningens intäkter	1	3 514 195	3 470 365
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-215 525	-143 354
Driftskostnader	3	-1 751 179	-1 717 336
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-182 108	-177 471
Avskrivningar	5	-572 373	-572 493
Resultat före finansiella poster		793 010	859 711
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 809	25 769
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-400 182	-323 984
Resultat efter finansiella poster		418 637	561 496
Statlig skatt		-7 161	-271 753
Årets resultat		411 476	289 743

Balansräkning	Not	2008-06-30	2007-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	7	6 907 390	7 413 263
Mark		1 145 000	1 145 000
Maskiner och inventarier	8	1 130 500	1 197 000
		9 182 890	9 755 263
Summa anläggningstillgångar		9 182 890	9 755 263
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 351	349
Övriga fordringar		233	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	133 672	137 255
		140 256	137 604
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		141 649	143 132
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		1 766 118	1 155 708
		1 907 767	1 298 840
Summa omsättningstillgångar		2 048 023	1 436 444
Summa tillgångar		11 230 913	11 191 707

Balansräkning	Not	2008-06-30	2007-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Ej inbetalda insatser	11	-6 800	-6 800
Insatser		765 200	765 200
Yttre reparationsfond		792 220	379 220
Summa bundet eget kapital		1 550 620	1 137 620
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		512 002	635 258
Årets resultat		411 476	289 743
Summa fritt eget kapital		923 478	925 001
Summa eget kapital		2 474 098	2 062 621
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	7 911 481	8 109 757
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		126 373	111 440
Skatteskulder		73 093	254 452
Övriga skulder	13	266 107	271 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	379 761	382 262
Summa kortfristiga skulder		845 334	1 019 329
Summa eget kapital och skulder		11 230 913	11 191 707
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		11 830 000	11 830 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse 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. 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.

Finansiella instrument

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. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2008-06-30	2007-06-30
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	22 380	21 788
Hysesintäkter bostäder	21 394	18 924
Hysesintäkter lokaler	117 430	87 910
Hysesintäkter garage	90 339	90 616
Hysesintäkter p-platser	62 861	62 621
Hysesbortfall ./.	-7 803	-12 512
Årsavgifter bostäder	3 063 340	3 063 340
Kabel-TV	97 199	95 904
Uppvärmning	17 344	24 789
Övriga ersättningar/intäkter	1 150	850
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	28 561	16 135
	3 514 195	3 470 365

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	73 318	143 354
Reparationer och underhåll enl underh.pl	142 207	2 800 624
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	0	-1 300 624
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	0	-1 500 000
	215 525	143 354

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	226 354	238 141
Sotning	14 800	0
Yttre renhållning och snöröjning	11 738	23 546
Fastighetsel	147 481	172 790
Uppvärmning	720 688	646 168
Vatten	161 995	138 977
Sophämtning	125 883	119 649
Fastighetsförsäkringar	75 148	73 838
Kabel-TV	100 924	90 081
Fastighetsskatt	161 638	198 718
Övriga driftskostnader	4 530	15 428
	1 751 179	1 717 336

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	37 023	41 879
Styrelse och mötesarvode	50 501	44 996
Revisionsarvode	2 000	2 000
Sociala avgifter	15 354	12 838
Förvaltningsarvode	77 230	75 758
	182 108	177 471

5 Avskrivningar

Byggnad	27 436	27 556
Om/tillbyggnad år 10/20	390 031	390 031
Anläggningar år 6/10	88 406	88 406
Inventarier/verktyg (år 3/20)	66 500	66 500
	572 373	572 493

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 27 436 kronor, vilket motsvarar på året gjorda amorteringar på ursprungliga lån.

6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	441 848	404 008
Avgår räntebidrag ./.	-41 666	-80 024
	400 182	323 984

7 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	12 634 887	11 334 263
Nyanskaffningar	0	1 300 624
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	12 634 887	12 634 887

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-5 221 624	-4 715 631
Årets avskrivningar enligt plan	-505 873	-505 993
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 727 497	-5 221 624

Utgående bokfört värde **6 907 390** **7 413 263**

Taxeringsvärden byggnader	31 883 000	31 883 000
Taxeringsvärden mark	10 409 000	10 409 000
	42 292 000	42 292 000

I restvärdet ingår byggnad med kr 2 037 764 (2 065 200) stamreovering med kr 3 250 000 (3 575 000), ventilationsåtgärder kr 162 748 (203 436), bredbandsinstallation kr 286 316 (334 034), fönsterreovering kr 1 170 562 (1 235 593).

Färdigavskrivna åtgärder som är bortrensade: fasadreovering kr 250 000, skyddsrum kr 30 306, fjärrvärme kr 360 735, tvättstugan kr 215 567.

8 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	1 330 000	1 330 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	1 330 000	1 330 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-133 000	-66 500
Årets avskrivningar enligt plan	-66 500	-66 500
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-199 500	-133 000

Utgående bokfört värde **1 130 500** **1 197 000**

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	68 804	68 893
Upplupna inkomsträntor	16 304	9 913
Upplupna räntebidrag	8 656	12 119
Förutbetald kabel-tv	23 450	31 692
Övriga interimfordringar	16 458	14 638
	133 672	137 255

10 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	765 200	379 220	635 259	289 743
Årets reservering		413 000	-413 000	
Disposition av föregående års resultat			289 743	-289 743
Årets resultat				411 476
Belopp vid årets utgång	765 200	792 220	512 002	411 476

11 Ej inbetalda insatser

Osåld bostadsrätt nr 21 med insats kronor 6 800.

12 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

SBAB - 5,68 % - rörlig	1 966 057	1 988 333
Stadshypotek - 5,39 % - 2007-09-01	508 320	513 480
Stadshypotek - 5,34 % - rörlig	1 305 000	1 305 000
Stadshypotek - 5,29 % - 2008-10-30	1 470 500	1 521 500
Stadshypotek - 5,75 % - 2008-10-30	2 860 000	2 980 000
Avgår kort skuld	-198 396	-198 556
	7 911 481	8 109 757

13 Övriga skulder

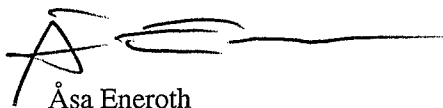
Kortfristig del av fastighetslån	198 396	198 556
Källskatt	0	3 605
Inre reparationsfond	67 639	68 734
Avräkning autogiro	72	280
	266 107	271 175

Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 0 (0) kronor och uttag har skett med 1 095 (7 987) kronor.

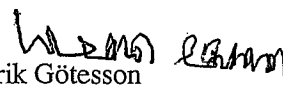
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	13 250	0
Upplupna sociala avgifter	4 296	3 251
Upplupna utgiftsräntor	51 111	50 231
Förutbetalda hyror och avgifter	269 449	266 019
Upplupen uppvärmning	18 627	20 455
Upplupna elavgifter	18 260	19 745
Upplupna reparationer/underhåll	4 769	4 281
Upplupna övriga kostnader	0	18 280
	379 762	382 262

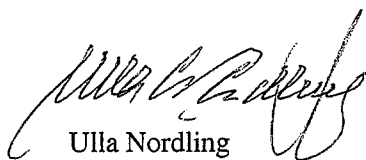
Uppsala den 1 oktober 2008



Åsa Eneroth


Henrik Götesson

Marianne Eklund


Anna Karin Carlström

Ulla Nordling

4437 BRP PUNKTSNURRAN

Uppsala

	RESULTAT 2006/07	RESULTAT 2007/08	BUDGET 2008/09
Hysesintäkter	269	307	331
Årsavgifter	3 063	3 063	3 102
Kabel-TV	96	97	101
Uppvärmning	25	17	6
Övriga intäkter	17	30	0
RÖRELSENS INTÄKTER	3 470	3 514	3 540
Fast.skötsel/städn entr.	238	241	276
Yttre renhållning/snö	24	12	30
Rep/underhåll löpande	143	114	150
Planenligt underhåll att belasta årets resultat		101	
Avgår erhållna bidrag för rep ./.			
Rep enl underhållsplan	2 801		2 500
.. varav skall aktiveras ./.	-1 301		-2 000
.. varav uttag avsatta medel ./.	-1 500		-500
Elavgifter	173	147	175
Uppvärmning	646	721	853
Vatten & avlopp	139	162	170
Renhållning, sotning	120	126	130
Försäkringar	74	75	75
Rep försäkringssk/självrisk	0	0	0
Löpande kostn. kabel-TV	90	101	94
Fastighetsskatt	199	162	144
Övr driftkostnader	15	3	15
Styrelse- & rev. arv.	47	53	60
Förvaltningsarvoden	76	77	79
Adm. kontor, övrigt	41	38	30
Arb.giv. avgift.	13	15	15
Avskrivning byggnad	28	27	27
Avskrivning inv/anlägg.	545	545	545
RÖRELSENS KOSTNADER	2 611	2 720	2 868
RÖRELSENS RESULTAT	859	794	672
Ränteint/övr fin intäkter ./.	-26	-26	-20
Räntekostn./övr. finans kostn	324	400	430
Statlig skatt	272	7	6
RESULTAT	289	413	256
Reservering till yttre reparationsfond	289	413	256
	0	0	0

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

ÅRSAVGIFTER: 5% FROM: 2009-04-01 (Senaste höjningen gjordes 2005-10-01)

Höjning av garage och p-platser med 30 % fr.o.m. 2009-04-01

Boendekostnad juli 2008 för 2 rok 61 m² 475 kr/m² och år.