

Brf Punktsnurren

717600-2801

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008-07-01 - 2009-06-30

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Punktsnurren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-07-01 - 2009-06-30.

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 2008-11-26 bestått av:

Ordinarie	Åsa Eneroth	Ordf.
	Marianne Eklund	
	Henrik Götesson	
	Anna-Karin Carlström	
	Birgitta Nordfeldt	

Suppleanter	Martin Lindberg
	Peter Falk
	David Mossberg

Revisorer

Ordinarie	Tomas Winbladh
Suppleant	Christina Hägnebo

Valberedning

Per Bohlin Berglin	Sammanställande
Ulla Nordling	

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.

Renovering av gårdarna 2009.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 14 (19) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 (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 innehas med 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 133 (132) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 (13) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Ekonomiförvaltning, Uppsala.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Riflex Fastighetsförvaltning AB.

Trappstädning har utförts av Fejax AB från 2008-12-01.

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 sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2008-11-26 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 362 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

På grund av ändrade regler från tax 2009 deklarerar fastighetsskatt/avgift per kalenderår och inte som tidigare bokslutsår. Detta innebär att föreningar med brutet räkenskapsår som en engångsföreteelse, fick betala för 18 månader. Den som vid kalenderårets ingång äger fastigheten är betalningsskyldig för avgiften/skatten hela året. Enligt Bokföringsnämnden rekommendationer skall någon periodisering i redovisningen ej ske, vilket innebär att kostnaden för fastighetsskatt/ avgift t o m 2009-12-31 belastar detta räkenskapsår.

Fastigheten har åsatts värdeår 1962.

För inkomståret 2009 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärdet på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

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 % för räkenskapsår som påbörjats före den 1 januari 2009. Räkenskapsår som börjar 1 januari 2009 eller senare beskattas med 26,3%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK besiktning
Energideklaration
Radonmätning
Hyreslokalernas kontrakt har skrivits om
Lånen har setts över
Brandbesiktning har utförts.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 202 571 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 534 743 kronor, varav 1 392 677 har aktiverats vilket innebär att resterande 142 066 kronor har belastat resultatet.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5 % fr.o.m. 2009-04-01. Hyran för p-platser och garage höjdes med 30 % från 2009-04-01.
Genomsnittlig avgift per 2009-06-30 uppgår till 492 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009 = 428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2008/2009	2007/2008	2006/2007	2005/2006	2004/2005
Nettoomsättning	3 620 052	3 514 195	3 470 365	3 426 689	3 272 641
Resultat efter finansnetto	372 100	418 637	561 496	644 919	501 003
Reservering till yttre fond	362 000	413 000	289 000	150 000	150 000
	2009-06-30	2008-06-30	2007-06-30	2006-06-30	2005-06-30
Saldo yttre fond	1 154 220	792 220	379 220	1 590 220	1 440 220
Kassalikviditet %	387	242	141	330	397
Årsavgifter kronor/kvm	492	469	469	464	438
Lån per kvm yta	1 506	1 229	1 259	1 289	1 319

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	561 478
årets resultat	362 024
	923 502

disponeras så att

i ny räkning överföres	923 502
------------------------	---------

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

Resultaträkning	Not	2008-07-01 -2009-06-30	2007-07-01 -2008-06-30
Föreningens intäkter	1	3 620 052	3 514 195
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-344 637	-215 525
Driftskostnader	3	-1 824 749	-1 751 179
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-226 526	-182 108
Avskrivningar	5	-572 333	-572 373
Resultat före finansiella poster		651 807	793 010
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 987	25 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-315 694	-400 182
Resultat efter finansiella poster		372 100	418 637
Statlig skatt		-10 076	-7 161
Årets resultat		362 024	411 476

Balansräkning	Not	2009-06-30	2008-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	7	6 401 557	6 907 390
Mark		1 145 000	1 145 000
Pågående om- och tillbyggnader		1 392 677	0
Maskiner och inventarier	8	1 064 000	1 130 500
		10 003 234	9 182 890
Summa anläggningstillgångar		10 003 234	9 182 890
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 264	6 351
Övriga fordringar		236	233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	107 437	133 672
		108 937	140 256
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		143 244	141 649
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning		3 247 444	1 766 118
		3 390 688	1 907 767
Summa omsättningstillgångar		3 499 625	2 048 023
Summa tillgångar		13 502 859	11 230 913

Balansräkning	Not	2009-06-30	2008-06-30
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		1 154 220	792 220
Summa bundet eget kapital		1 912 620	1 550 620
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		561 478	512 002
Årets resultat		362 024	411 476
Summa fritt eget kapital		923 502	923 478
Summa eget kapital		2 836 122	2 474 098
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	9 762 619	7 911 481
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59 982	126 373
Skatteskulder		128 263	73 093
Övriga skulder	13	238 483	266 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	477 390	379 761
Summa kortfristiga skulder		904 118	845 334
Summa eget kapital och skulder		13 502 859	11 230 913
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

	2009-06-30	2008-06-30
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	23 272	22 380
Hysesintäkter bostäder	26 124	21 394
Hysesintäkter lokaler	173 149	117 430
Hysesintäkter garage	97 411	90 339
Hysesintäkter p-platser	66 858	62 861
Hysesbortfall ./.	-5 292	-7 803
Årsavgifter bostäder	3 101 590	3 063 340
Kabel-TV	101 084	97 199
Uppvärmning	4 171	17 344
Övriga ersättningar/intäkter	4 900	1 150
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	26 785	28 561
	3 620 052	3 514 195

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	202 571	73 318
Reparationer och underhåll enl underh.pl	1 534 743	142 207
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	-1 392 677	0
	344 637	215 525

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	280 070	226 354
Sotning	0	14 800
Yttre renhållning och snöröjning	3 459	11 738
Fastighetsel	172 665	147 481
Uppvärmning	784 139	720 688
Vatten	129 202	161 995
Sophämtning	35 227	125 883
Fastighetsförsäkringar	75 379	75 148
Kabel-TV	105 595	100 924
Fastighetsskatt	224 951	161 638
Övriga driftskostnader	14 061	4 530
	1 824 748	1 751 179

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	73 868	37 023
Styrelse och mötesarvode	55 497	50 501
Revisionsarvode	1 000	2 000
Sociala avgifter	16 573	15 354
Förvaltningsarvode	79 588	77 230
	226 526	182 108

5 Avskrivningar

Byggnad	27 396	27 436
Om/tillbyggnad år 11/20	390 031	390 031
Anläggningar år 7/10	88 406	88 406
Inventarier/verktyg (år 4/20)	66 500	66 500
	572 333	572 373

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 27 396 kronor, vilket motsvarar på året gjorda amorteringar på ursprungliga lån.

6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	345 287	441 848
Avgår räntebidrag ./.	-29 593	-41 666
	315 694	400 182

7 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	12 634 887	12 634 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	12 634 887	12 634 887

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-5 727 497	-5 221 624
Årets avskrivningar enligt plan	-505 833	-505 873
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 233 330	-5 727 497

Utgående bokfört värde	6 401 557	6 907 390
-------------------------------	------------------	------------------

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 2 010 368 (2 037 764) stamreovering med kr 2 925 000 (3 250 000), ventilationsåtgärder kr 122 060 (162 748), bredbandsinstallation kr 238 598 (286 316), fönsterreovering kr 1 105 531 (1 170 562).

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-199 500	-133 000
Årets avskrivningar enligt plan	-66 500	-66 500
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-266 000	-199 500

Utgående bokfört värde	1 064 000	1 130 500
-------------------------------	------------------	------------------

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	72 328	68 804
Upplupna inkomsträntor	4 193	16 304
Upplupna räntebidrag	6 085	8 656
Förutbetald kabel-tv	24 831	23 450
Övriga interimfordringar	0	16 458
	107 437	133 672

10 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	765 200	792 220	512 002	411 476
Årets reservering		362 000	-362 000	
Disposition av föregående års resultat			411 476	-411 476
Årets resultat				362 024
Belopp vid årets utgång	765 200	1 154 220	561 478	362 024

11 Ej inbetalda insatser

Osåld bostadsrätt nr 21 med insats kronor 6 800.

12 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

SBAB - 5,68 % - rörlig	0	1 966 057
Stadshypotek - 5,39 % - 2007-09-01	0	508 320
Stadshypotek - 1,61 % - rörlig	1 305 000	1 305 000
Stadshypotek - 1,80 % - rörlig	4 448 251	1 470 500
Stadshypotek - 1,80 % - rörlig	4 181 324	2 860 000
Avgår kort skuld	-171 956	-198 396
	9 762 619	7 911 481

13 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	171 956	198 396
Inre reparationsfond	66 455	67 639
Avräkning autogiro	72	72
	238 483	266 107

Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 0 (0) kronor och uttag har skett med 1 184 (1 095) kronor.

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	14 497	13 250
Upplupna sociala avgifter	4 555	4 296
Upplupna utgiftsräntor	16 774	51 111
Förutbetalda hyror och avgifter	313 401	269 449
Upplupen uppvärmning	32 847	18 627
Upplupna elavgifter	22 455	18 260
Upplupna reparationer/underhåll	59 361	4 769
Upplupna övriga kostnader	13 500	0
	477 390	379 762

Uppsala den 28 september 2009

Åsa Eneroth

Henrik Götesson

Marianne Eklund

Anna Karin Carlström

Birgitta Nordfeldt

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

Tomas Winbladh
Revisor