

Årsredovisning
för
Brf Punktsnurran

717600-2801

Räkenskapsåret

2010-07-01 – 2011-06-30



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Punktsnurren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-07-01 – 2011-06-30.

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 2009-12-23.

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 52 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 2010-11-17 bestått av:

Ordinarie	Peter Falk Peter Karlsson Henrik Götesson Tobias Nyström Vaara Birgitta Nordfeldt	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Martin Lindberg Marianne Eklund
-------------	------------------------------------

Revisorer

Ordinarie	Anna-Karin Carlström
-----------	----------------------

Suppleant	Åsa Eneroth
-----------	-------------

Valberedning

Åsa Eneroth Erik Wallin	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.
Renovering av gårdarna 2009.
Byte garageportar 2010/11.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 10 (14) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 (4) 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 137 (133) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 (11) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Facility Services AB, Uppsala.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Riflex Fastighetsförvaltning AB.
Trappstädning har utförts av Fejax AB.

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 stadgarna är styrelsen och omförelse görs via balanserat resultat.
Reservering har skett under året med 466 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1962.
Från inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.
För föreningens fastighet blir det 140 616 kronor, (108 lägenheter * 1 302 = 140 616 kronor, jämfört med 0,4% av 40 000 000 = 160 000 kronor).
För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

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 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 103 807 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 417 347 kronor, varav 353 800 har aktiverats vilket innebär att resterande 63 547 kronor har belastat resultatet.

Kostnad avser bl.a:
Byte garageportar.
Konsultkostnader för tak och fasadarbeten.
Byte av perlatorer.
Fällning av träd.

Verksamhet under kommande år

Byte av tak
Fasadrenovering
Eventuellt byte av entrédörrar
Stampolning
Byte av bredbandsleverantör
Byte av styrelserum
Motionsrum

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade.
Genomsnittlig avgift per 2011-06-30 uppgår till 492 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011 = 1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011 = 428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08	2006/07
Nettoomsättning	3 833 995	3 823 223	3 620 052	3 514 195	3 470 365
Resultat före reservering	466 159	-24 254	372 100	418 637	561 496
Reservering yttre reparationsfond	466 000	125 000	362 000	413 000	289 000
Saldo yttre reparationsfond	1 745 220	1 279 220	1 154 220	7 492 220	379 220
Lån per kvm yta	1 145	1 480	1 506	1 229	1 259
Kassalikviditet (%)	187	341	387	242	141
Årsavgift bostäder kronor/kvm	492	492	492	469	469

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	307 494
årets vinst	466 159
	773 653

disponeras så att

i ny räkning överföres 773 653

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

Resultaträkning	Not	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Föreningens intäkter	1	3 833 995	3 823 223
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-167 354	-688 814
Driftskostnader	3	-2 050 170	-2 128 865
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-202 241	-203 362
Avskrivningar	5	-745 654	-710 274
Resultat före finansiella poster		668 576	91 907
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 243	2 866
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-217 413	-119 028
Resultat efter finansiella poster		465 405	-24 254
Resultat före skatt		465 405	-24 254
Statlig skatt		754	-754
Årets resultat		466 159	-25 008

Balansräkning	Not	2011-06-30	2010-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	5 203 398	5 894 400
Mark		1 145 000	1 145 000
Markanläggningar	8	2 459 097	2 595 714
Maskiner och inventarier	9	1 433 265	997 500
		10 240 760	10 632 614
Summa anläggningstillgångar		10 240 760	10 632 614
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		10 849	1 184
Kundfordringar		615	0
Övriga fordringar		15 632	131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	116 817	110 016
		143 913	111 331
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 554	143 896
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 326 702	2 246 715
		2 328 256	2 390 611
Summa omsättningstillgångar		2 472 169	2 501 942
SUMMA TILLGÅNGAR		12 712 929	13 134 556

Balansräkning	Not	2011-06-30	2010-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Ej inbetalda insatser	12	-6 800	-6 800
Inbetalda insatser		765 200	765 200
Yttre reparationsfond		1 745 220	1 279 220
		2 503 620	2 037 620
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		307 494	798 502
Årets resultat		466 159	-25 008
		773 653	773 494
Summa eget kapital		3 277 273	2 811 114
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	8 113 707	9 590 663
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		171 956	171 956
Leverantörsskulder		65 515	28 749
Skatteskulder		83 757	47 960
Övriga skulder	14	64 900	65 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	935 821	418 476
Summa kortfristiga skulder		1 321 949	732 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 712 929	13 134 556
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		11 830 000	11 830 000
		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 redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Ändrade redovisningsprinciper

Kabel-TV/Bredband har omklassificerats till Installationer under Maskiner och Inventarier.

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. Linjär avskrivningsmetod används.

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.

Fordringar

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 föreningens stadgar.

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

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Hysesintäkter bostäder	35 724	30 924
Hysesintäkter lokaler	214 938	205 972
Hysesintäkter garage	122 032	119 914
Hysesintäkter p-platser	105 118	101 559
Hysesintäkter övriga objekt	23 273	22 933
Årsavgifter bostäder	3 216 340	3 216 340
Kabel-TV / Internet	101 084	101 084
Hysesbortfall ./.	-6 342	-1 306
Ersättningar och intäkter	1 250	6 593
Fakturerade kostnader	20 578	19 210
	3 833 995	3 823 223

Not 2 Underhållskostnader

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Löpande reparationer	103 807	145 551
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	417 347	1 882 917
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	-353 800	-1 339 654
	167 354	688 814

Not 3 Driftkostnader

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	329 201	289 775
Sotning		55 000
Yttre skötsel/snörojning	40 243	89 021
Fastighetsel	186 216	160 642
Uppvärmning	892 481	926 075
Vatten	142 693	131 003
Sophämtning	94 129	88 999
Fastighetsförsäkring	82 525	79 173
Självrisk/reparation försäkringsskador	10 216	
Kabel-TV och internet	115 107	108 586
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	155 546	152 846
Övriga driftkostnader	1 814	47 745
	2 050 171	2 128 865

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010-07-01	2009-07-01
	-2011-06-30	-2010-06-30
Administration, kontor och övrigt	28 638	42 043
Styrelse- och mötesarvoden	70 520	60 994
Revisionsarvode	1 000	1 000
Sociala avgifter	19 188	17 759
Förvaltningsarvode	82 895	81 566
	202 241	203 362

Not 5 Avskrivningar

	2010-07-01	2009-07-01
	-2011-06-30	-2010-06-30
Byggnad	28 720	28 720
Om/tillbyggnad år 13/20	390 031	390 031
Markanläggningar 2/20	136 617	136 617
Inventarier	101 880	66 500
Kabel-TV/Bredband år 9/10	88 406	88 406
	745 654	710 274

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010-07-01	2009-07-01
	-2011-06-30	-2010-06-30
Räntekostnader	224 367	137 599
Avgår räntebidrag ./.	-6 954	-19 211
Övriga finansiella kostnader		640
	217 413	119 028

Räntebidraget avvecklas fr o m år 2007 för att helt upphöra år 2010/2011.

Not 7 Byggnader

	2011-06-30	2010-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnad	12 634 887	12 634 887
Omklassificeringar	-884 063	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 750 824	12 634 887
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 740 487	-6 233 330
Omklassificeringar	611 818	
Årets avskrivningar enligt plan	-418 757	-507 157
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 547 426	-6 740 487
Utgående redovisat värde	5 203 398	5 894 400

Taxeringsvärden byggnader	31 884 000	31 884 000
Taxeringsvärden mark	9 609 000	9 609 000
	41 493 000	41 493 000

I utgående bokfört värde ingår byggnad med kronor 1 952 928 (1 981 648) stamreovering med kronor 2 275 000 (2 600 000), fönsterreovering kronor 975 469 (1 040 500).

Not 8 Markanläggningar

	2011-06-30	2010-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 732 331	2 732 331
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 732 331	2 732 331
Ingående avskrivningar	-136 617	
Årets avskrivningar	-136 617	-136 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-273 234	-136 617
Utgående redovisat värde	2 459 097	2 595 714

Gårdsreovering 2009-2010.

Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2011-06-30	2010-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 330 000	1 330 000
Inköp	353 800	
Omklassificeringar	884 063	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 567 863	1 330 000
Ingående avskrivningar	-332 500	-266 000
Omklassificeringar	-611 818	
Årets avskrivningar	-190 280	-66 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 134 598	-332 500
Utgående redovisat värde	1 433 265	997 500

I utgående bokfört värde ingår dörrar o postlådor med kronor 931 000 (997 500), bredbandsinstallation med kronor 143 155 (190 880), ventilationsåtgärder med kronor 40 685 (81 372), garageportar med kronor 318 420 (0).

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-06-30	2010-06-30
Förutbetald försäkring	79 466	75 300
Upplupna ränteintäkter	10 864	1 241
Upplupna räntebidrag		3 477
Förutbetald kabel-tv	26 487	24 831
Förutbetald vattenavgift		5 166
	116 817	110 015

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	758 400	1 279 220	798 502	-25 008
Årets reservering		466 000	-466 000	
Disposition av föregående års resultat:			-25 008	25 008
Årets resultat				466 159
Belopp vid årets utgång	758 400	1 745 220	307 494	466 159

Not 12 Ej inbetalda insatser

Osåld bostadsrätt nr 21 med insats kronor 6 800.

Not 13 Fastighetslån

	2011-06-30	2010-06-30
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Stadshypotek - rörlig ränta	0	1 305 000
Stadshypotek - 3,14 % - 2012-12-01	4 359 067	4 403 659
Stadshypotek - 3,35 % - rörlig ränta	3 926 596	4 053 960
Avgår kort skuld	-171 956	-171 956
	8 113 707	9 590 663

Not 14 Övriga skulder

	2011-06-30	2010-06-30
Inre reparationsfond	64 900	65 430
Övriga skulder		208
	64 900	65 638

Avsättning till inre reparationsfond har skett med 0 (0) kronor och uttag har skett med 530 (1 025).

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-06-30	2010-06-30
Upplupna löner och arvoden	34 240	16 000
Upplupna sociala avgifter	9 720	4 603
Uppl räntekostnader externt	23 869	12 605
Förskottsbetalda hyror/avg	317 378	329 497
Upplupna uppvärmningskostnader	511 738	14 237
Upplupna elavgifter	23 645	17 878
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 231	23 656
Beräknat arvode för revision	1 000	
	935 821	418 476

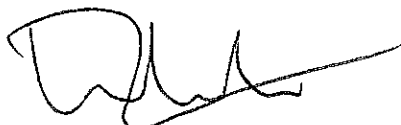
Uppsala 2011-10-03



Peter Falk



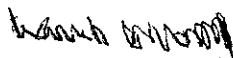
Peter Karlsson



Tobias Nyström Vaara



Birgitta Nordfeldt



Henrik Götesson