

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Punktsnurren**

717600-2801

Räkenskapsåret

2011-07-01 – 2012-06-30



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Punktsnurren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 – 2012-06-30.

## 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 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 553 m<sup>2</sup>

## Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-11-16 bestått av:

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

Suppleanter	Martin Lindberg
-------------	-----------------

## Revisorer

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

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

## Valberedning

Åsa Eneroth	Sammanställande
Anna-Karin Carlström	

## 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 12 (10) st överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats. 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 138 (137) medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 9 (12) protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Facility Services AB, Uppsala. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Riflex Fastighetsförvaltning AB t.o.m. maj och fr.o.m. juni UBC. 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 144 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

### **Fastighetsskatt och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1962.  
Från inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.365 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 147 420 kronor, (108 lägenheter \* 1 365 = 147 420 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 213 017 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 3 275 841 kronor, varav 3 043 530 har aktiverats vilket innebär att resterande 232 311 kronor har belastat resultatet.  
Kostnad avser bl.a:

Tillkommande kostnader på garageportarna  
Motionsrum  
Stamspolning  
Elarbeten  
Byte bredbandsleverantör

**Verksamhet under kommande år**

Fortsatt byte av tak  
Fortsatt fasadrenovering  
Nytt styrelserum  
Byte av tvättmaskiner

**Årsavgifter**

Årsavgifterna har varit oförändrade.  
Genomsnittlig avgift per 2012-06-30 uppgår till 492 kr/kvm.

**Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012 = 1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012 = 440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2011/12</b>	<b>2010/11</b>	<b>2009/10</b>	<b>2008/09</b>	<b>2007/08</b>
Nettoomsättning	3 795 329	3 833 995	3 823 223	3 620 052	3 514 195
Resultat före reservering	143 818	466 159	-24 254	372 100	418 637
Reservering yttre reparationsfond	144 000	466 000	125 000	362 000	413 000
Saldo yttre reparationsfond	1 889 220	1 745 220	1 279 220	1 154 220	7 492 220
Lån per kvm yta	1 040	1 145	1 480	1 506	1 229
Kassalikviditet (%)	136	187	341	387	242
Årsavgift bostäder kronor/kvm	492	492	492	492	469

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	629 653
årets vinst	143 818
	<b>773 471</b>

disponeras så att

i ny räkning överföres	773 471
------------------------	---------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-07-01 -2012-06-30</b>	<b>2010-07-01 -2011-06-30</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	3 795 329	3 833 995
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-445 328	-167 354
Driftskostnader	3	-2 001 422	-2 050 170
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-208 108	-202 241
Avskrivningar	5	-745 654	-745 654
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>394 817</b>	<b>668 576</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 131	14 243
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-282 130	-217 413
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>143 818</b>	<b>465 405</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>143 818</b>	<b>465 405</b>
Statlig skatt		0	754
<b>Årets resultat</b>		<b>143 818</b>	<b>466 159</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-06-30</b>	<b>2011-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	4 784 647	5 203 398
Mark		1 145 000	1 145 000
Markanläggningar	8	2 322 480	2 459 097
Pågående om- och tillbyggnader		3 043 530	0
Maskiner och inventarier	9	1 242 979	1 433 265
		<b>12 538 636</b>	<b>10 240 760</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 538 636</b>	<b>10 240 760</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		104	10 849
Kundfordringar		0	615
Övriga fordringar		767	15 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	184 687	116 817
		<b>185 558</b>	<b>143 913</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 554	1 554
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 148 081	2 326 702
		<b>2 149 635</b>	<b>2 328 256</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 335 193</b>	<b>2 472 169</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 873 830</b>	<b>12 712 929</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-06-30</b>	<b>2011-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Ej inbetalda insatser	12	-6 800	-6 800
Inbetalda insatser		765 200	765 200
Yttre reparationsfond		1 889 220	1 745 220
		<b>2 647 620</b>	<b>2 503 620</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		629 653	307 494
Årets resultat		143 818	466 159
		<b>773 472</b>	<b>773 653</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 421 092</b>	<b>3 277 273</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv		1 800 000	0
Fastighetslån	13	7 941 751	8 113 707
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 741 751</b>	<b>8 113 707</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		171 956	171 956
Leverantörsskulder		1 045 330	65 515
Skatteskulder		29 876	83 757
Övriga skulder	14	63 153	64 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	400 672	935 821
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 710 987</b>	<b>1 321 949</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 873 830</b>	<b>12 712 929</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		11 830 000	11 830 000
		<b>11 830 000</b>	<b>11 830 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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.

#### 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

	<b>2011-07-01 -2012-06-30</b>	<b>2010-07-01 -2011-06-30</b>
Hysesintäkter bostäder	38 124	35 724
Hysesintäkter lokaler	218 159	214 938
Hysesintäkter garage	122 032	122 032
Hysesintäkter p-platser	105 974	105 118
Hysesintäkter övriga objekt	23 871	23 273
Årsavgifter bostäder	3 216 340	3 216 340
Kabel-TV / Internet	101 084	101 084
Hysesbortfall ./.	-59 155	-6 342
Ersättningar och intäkter	5 270	1 250
Fakturerade kostnader	23 630	20 578
	<b>3 795 329</b>	<b>3 833 995</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	<b>2011-07-01 -2012-06-30</b>	<b>2010-07-01 -2011-06-30</b>
Löpande reparationer	213 017	103 807
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	3 275 841	417 347
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	-3 043 530	-353 800
	<b>445 328</b>	<b>167 354</b>

### Not 3 Driftkostnader

	<b>2011-07-01 -2012-06-30</b>	<b>2010-07-01 -2011-06-30</b>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	316 735	329 201
Yttre skötsel/snröjning	556	40 243
Fastighetsel	195 105	186 216
Uppvärmning	830 416	892 481
Vatten	199 206	142 693
Sophämtning	98 355	94 129
Fastighetsförsäkring	87 121	82 525
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	10 216
Kabel-TV och internet	107 757	115 107
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	162 350	155 546
Övriga driftkostnader	3 821	1 814
	<b>2 001 422</b>	<b>2 050 171</b>

#### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011-07-01	2010-07-01
	-2012-06-30	-2011-06-30
Administration, kontor och övrigt	27 007	28 638
Styrelse- och mötesarvoden	73 092	70 520
Revisionsarvode	3 000	1 000
Sociala avgifter	20 925	19 188
Förvaltningsarvode	84 084	82 895
	<b>208 108</b>	<b>202 241</b>

#### Not 5 Avskrivningar

	2011-07-01	2010-07-01
	-2012-06-30	-2011-06-30
Byggnad	28 720	28 720
Om/tillbyggnad år 14/20	390 031	390 031
Markanläggningar 3/20	136 617	136 617
Inventarier	101 880	101 880
Bredband år 8/10	88 406	88 406
	<b>745 654</b>	<b>745 654</b>

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011-07-01	2010-07-01
	-2012-06-30	-2011-06-30
Räntekostnader	282 130	224 367
Avgår räntebidrag ./.	0	-6 954
	<b>282 130</b>	<b>217 413</b>

#### Not 7 Byggnader

	2012-06-30	2011-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnad	11 750 824	12 634 887
Omklassificeringar	0	-884 063
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 750 824</b>	<b>11 750 824</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 547 426	-6 740 487
Omklassificeringar	0	611 818
Årets avskrivningar enligt plan	-418 751	-418 751
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 966 177</b>	<b>-6 547 420</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 784 647</b>	<b>5 203 404</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 884 000	31 884 000
Taxeringsvärden mark	9 609 000	9 609 000
	<b>41 493 000</b>	<b>41 493 000</b>

I utgående bokfört värde ingår byggnad med kronor 1 924 208 (1 952 928) stamreovering med kronor 1 950 000 (2 275 000), fönsterreovering kronor 910 438 (975 469).

### Not 8 Markanläggningar

	2012-06-30	2011-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 732 331	2 732 331
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 732 331</b>	<b>2 732 331</b>
Ingående avskrivningar	-273 234	-136 617
Årets avskrivningar	-136 617	-136 617
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-409 851</b>	<b>-273 234</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 322 480</b>	<b>2 459 097</b>

Gårdsreovering 2009-2010.

### Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2012-06-30	2011-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 567 863	1 330 000
Inköp	0	353 800
Omklassificeringar	0	884 063
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 567 863</b>	<b>2 567 863</b>
Ingående avskrivningar	-1 134 598	-332 500
Omklassificeringar	0	-611 818
Årets avskrivningar	-190 286	-190 286
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 324 884</b>	<b>-1 134 604</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 242 979</b>	<b>1 433 259</b>

I utgående bokfört värde ingår dörrar o postlådor med kronor 864 500 (931 000), bredbandsinstallation med kronor 95 430 (143 155), ventilationsåtgärder med kronor 0 (40 685), garageportar med kronor 283 040 (318 420).

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-06-30	2011-06-30
Förutbetald försäkring	84 202	79 466
Upplupna ränteintäkter	14 281	10 864
Förutbetald kabel-tv	26 985	26 487
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	59 219	0
	<b>184 687</b>	<b>116 817</b>

### Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	758 400	1 745 220	307 494	466 159
Årets reservering		144 000	-144 000	
Disposition av föregående års resultat:			466 159	-466 159
Årets resultat				143 818
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>758 400</b>	<b>1 889 220</b>	<b>629 653</b>	<b>143 818</b>

### Not 12 Ej inbetalda insatser

Osåld bostadsrätt nr 21 med insats kronor 6 800.

### Not 13 Fastighetslån

	2012-06-30	2011-06-30
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Stadshypotek - 3,14 % - 2012-12-01	4 314 475	4 359 067
Stadshypotek - 3,75 % - rörlig ränta	3 799 232	3 926 596
Avgår kort skuld	-171 956	-171 956
	<b>7 941 751</b>	<b>8 113 707</b>

### Not 14 Övriga skulder

	2012-06-30	2011-06-30
Inre reparationsfond	62 977	64 900
Övriga skulder	176	0
	<b>63 153</b>	<b>64 900</b>

Avsättning till inre reparationsfond har skett med 0 (0) kronor och uttag har skett med 1 923 (530).

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2012-06-30</b>	<b>2011-06-30</b>
Upplupna löner och arvoden	35 200	34 240
Upplupna sociala avgifter	9 814	9 720
Uppl räntekostnader externt	25 569	23 869
Förskottsbetalda hyror/avg	263 729	317 378
Upplupna uppvärmningskostnader	18 189	511 738
Upplupna elavgifter	27 890	23 645
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 281	14 231
Beräknat arvode för revision	1 000	1 000
	<b>400 672</b>	<b>935 821</b>

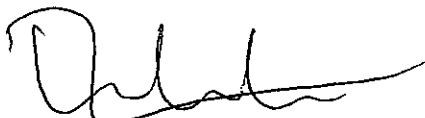
Uppsala 2012-11-01



Peter Falk



Peter Karlsson



Tobias Nyström Vaara



Birgitta Nordfeldt

Henrik Götesson



Min revisionsberättelse har lämnats .



Anna-Karin Carlström

Revisor