

Årsredovisning
för
Brf Punktsnurren

717600-2801

Räkenskapsåret

2013-07-01 – 2014-06-30



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Punktsnurren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30.

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 2013-11-20 bestått av:

Ordinarie	Peter Falk	Ordf.
	Peter Karlsson	
	Tobias Nyström Vaara	
	Birgitta Bylesjö	
	Daniel Olsson	

Suppleanter	Martin Lindberg
	Birgitta Nordfeldt

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.

Renovering av tak och fasader 2012/2013.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 (11) st överlåtelser ägt rum. 2 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 134 (136) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 7 (10) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av UBC.

Trappstädning har utförts av Fejax AB t.o.m december och därefter av Luthagens Städ och Fönsterputs AB.

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 stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 125 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1962.

Från inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För föreningens fastighet blir det 131 436 kronor, (108 lägenheter * 1 217 = 131 436 kronor, jämfört med 0,3% av 47 200 000 = 141 600 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 22 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 93 085 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 233 358 kronor, vilket har belastat resultatet.

Kostnad avser bl.a:

Ventilationsrengöring.

Sammanlagning av elmätare.

Utbyte av trappautomater.

Verksamhet under kommande år

Renovering av tvättstugor.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade

Genomsnittlig avgift per 2014-06-30 uppgår till 516 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	3 975 806	3 892 954	3 795 329	3 833 995	3 823 223
Resultat före reservering	298 015	-73 145	143 818	466 159	-24 254
Reservering yttre reparationsfond	125 000	125 000	144 000	466 000	125 000
Saldo yttre reparationsfond	879 971	754 971	1 889 220	1 745 220	1 279 220
Lån per kvm yta	1 523	1 609	1 040	1 145	1 480
Kassalikviditet (%)	155	118	136	187	341
Årsavgift bostäder kronor/kvm	516	516	492	492	492

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst 450 327
årets vinst 298 015

748 342

disponeras så att

i ny räkning överföres 748 342

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

Resultaträkning	Not	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Föreningens intäkter	1	3 975 806	3 892 954
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-326 443	-562 488
Driftkostnader	3	-2 117 858	-2 181 735
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-209 217	-215 919
Avskrivningar	5	-617 786	-617 783
Resultat före finansiella poster		704 503	315 029
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 285	5 676
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-410 772	-393 850
Resultat efter finansiella poster		298 015	-73 145
Resultat före skatt		298 015	-73 145
Årets resultat		298 015	-73 145

Balansräkning	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	9 672 145	9 978 396
Mark		1 145 000	1 145 000
Markanläggningar	8	2 049 246	2 185 863
Maskiner och inventarier	9	1 019 732	1 194 650
		13 886 123	14 503 909
Summa anläggningstillgångar		13 886 123	14 503 909
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		13 345	7 719
Övriga fordringar		84	2 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	200 384	206 079
		213 813	216 555
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 254	1 485
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		912 231	665 870
		913 485	667 355
Summa omsättningstillgångar		1 127 298	883 909
SUMMA TILLGÅNGAR		15 013 422	15 387 819

Balansräkning	Not	2014-06-30	2013-06-30
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		879 971	754 971
		1 638 371	1 513 371
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		450 327	648 471
Årets resultat		298 015	-73 145
		748 342	575 327
Summa eget kapital		2 386 713	2 088 698
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	11 900 000	12 550 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		102 392	57 208
Skatteskulder		12 631	0
Övriga skulder	14	63 027	63 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	548 659	628 836
Summa kortfristiga skulder		726 709	749 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 013 422	15 387 819
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		13 630 000	13 630 000
		13 630 000	13 630 000
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.

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

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Hysesintäkter bostäder	38 124	38 124
Hysesintäkter lokaler	189 814	185 608
Hysesintäkter garage	122 032	122 032
Hysesintäkter p-platser	104 262	105 256
Hysesintäkter övriga objekt	23 945	23 199
Årsavgifter bostäder	3 377 172	3 296 756
Kabel-TV / Internet	101 084	101 084
Hysesbortfall ./.	-3 587	-358
Ersättningar och intäkter	520	770
Fakturerade kostnader	22 440	20 483
	3 975 806	3 892 954

Not 2 Underhållskostnader

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Löpande reparationer	93 085	55 010
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	233 358	634 064
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	0	-126 586
	326 443	562 488

Not 3 Driftkostnader

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	379 708	364 116
Yttre skötsel/snörojning	20 107	5 175
Fastighetsel	180 281	178 066
Uppvärmning	844 608	936 311
Vatten	160 395	220 781
Sophämtning	107 737	104 168
Fastighetsförsäkring	102 733	92 720
Kabel-TV och internet	116 383	110 211
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	146 766	146 010
Övriga driftkostnader	59 140	24 177
	2 117 858	2 181 735

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Administration, kontor och övrigt	29 694	25 100
Styrelse- och mötesarvoden	69 057	70 400
Revisionsarvode	0	2 000
Sociala avgifter	17 916	21 021
Förvaltningsarvode	92 010	97 038
Övriga externa tjänster	540	360
	209 217	215 919

Not 5 Avskrivningar

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Byggnad	28 720	28 720
Om/tillbyggnad	277 531	277 531
Markanläggningar 4/20	136 617	136 617
Inventarier	127 197	127 197
Bredband år 10/10	47 721	47 718
	617 786	617 783

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Räntekostnader	410 772	393 850
	410 772	393 850

Not 7 Byggnader

	2014-06-30	2013-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnad	17 250 824	11 750 824
Nyanskaffningar	0	5 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 250 824	17 250 824
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 272 428	-6 966 177
Årets avskrivningar enligt plan	-306 251	-306 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 578 679	-7 272 428
Utgående redovisat värde	9 672 145	9 978 396
Taxeringsvärden byggnader	35 789 000	35 789 000
Taxeringsvärden mark	12 944 000	12 944 000
	48 733 000	48 733 000

I utgående bokfört värde ingår byggnad med kronor 1 866 768 (1 895 488) stamreovering med kronor 1 800 000 (1 875 000), fönsterreovering kronor 780 376 (845 407), takreovering 5 225 000 (5 362 500) kronor.

Not 8 Markanläggningar

	2014-06-30	2013-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 732 331	2 732 331
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 732 331	2 732 331
Ingående avskrivningar	-546 468	-409 851
Årets avskrivningar	-136 617	-136 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-683 085	-546 468
Utgående redovisat värde	2 049 246	2 185 863

Gårdsreovering 2009-2010.

Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2014-06-30	2013-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 694 449	2 567 863
Inköp	0	126 586
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 694 449	2 694 449
Ingående avskrivningar	-1 499 799	-1 324 884
Årets avskrivningar	-174 918	-174 915
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 674 717	-1 499 799
Utgående redovisat värde	1 019 732	1 194 650

I utgående bokfört värde ingår dörrar o postlådor med kronor 731 500 (798 000), bredbandsinstallation med kronor 0 (47 717), garageportar med kronor 212 280 (247 660), 3 tvättmaskiner 75 952 (101 269) kronor.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-06-30	2013-06-30
Förutbetald försäkring	99 374	93 699
Upplupna ränteintäkter	2 038	800
Förutbetald kabel-tv	28 397	27 787
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	70 576	83 793
	200 385	206 079

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	758 400	754 971	648 471	-73 145
Årets ianspråktagande		125 000	-125 000	
Disposition av föregående års resultat:			-73 145	73 145
Årets resultat				298 015
Belopp vid årets utgång	758 400	879 971	450 326	298 015

Not 12 Ej inbetalda insatser

Osåld bostadsrätt nr 21 med insats kronor 6 800.

Not 13 Fastighetslån

	2014-06-30	2013-06-30
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank - 3,37 % - 2017-05-10	5 500 000	5 500 000
Swedbank - 3,69 % - 2023-01-27	4 500 000	4 500 000
Swedbank - rörlig ränta	1 900 000	2 550 000
Avgår kort skuld	0	0
	11 900 000	12 550 000

Not 14 Övriga skulder

	2014-06-30	2013-06-30
Inre reparationsfond	62 977	62 977
Övriga skulder	50	100
	63 027	63 077

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


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-06-30	2013-06-30
Upplupna löner och arvoden	17 800	35 200
Upplupna sociala avgifter	5 514	9 814
Uppl räntekostnad Externt	49 069	53 175
Förskottsbetalda hyror/avgifter	345 306	268 846
Upplupna uppvärmningskostnader	16 941	10 719
Upplupna elavgifter	11 065	13 431
Upplupna reparationer och underhåll	102 963	215 138
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	22 513
	548 658	628 836

Uppsala 201~~3~~⁴-09-10



Peter Falk



Tobias Nyström Vaara



Daniel Olsson



Peter Karlsson



Birgitta Bylesjö