

Årsredovisning

Brf Alriksgårdarna

Org.nr 717600-0458

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011

Förvaltningsberättelse 2011

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Alriksgårdarna registrerades 1954.04.02.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter 129 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum med kokskåp	14 st	280 m ²
1 rum och kök	29 st	1 196 m ²
2 rum och kök+1 rum med kokskåp	8 st	607 m ²
2 rum och kök	53 st	2 961 m ²
3 rum och kök	17 st	1 297 m ²
4 rum och kök	8 st	721 m ²
Total bostadsarea uppgår till		7 062 m ²
Total lokalarea uppgår till		747 m ²
Total tomtarea uppgår till		9 938 m ²

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 29:6 med gatuadressen Torkelsgatan 28 A-C, 30 A-E och S:t Persgatan 40 A-E i Uppsala Kommun. Fastigheten är uppförd 1955, värdeår 1965. Fastigheten består av 3 flerbostadshus i 3-4 våningar. På fastigheten finns dessutom 36 st garage och 29 st parkeringsplatser

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Omläggning yttertak	1985
Fasadrenovering och vindsisolering	1985
Nya balkonger och taksäkerhetsutrustning	1997
Nybyggnation av 3 st sophus	2000
El- och stamrenovering	2002
Ventilationskanaler och fönstermålning	2006

Styrelsen 2011

Jerry Mattsson	Ordförande/Kassör
David Fällman	Sekreterare
Jörgen Boman	Ledamot
Elisabeth Söderström	Ledamot
Monika Appel	Suppleant
Ingemar Larsson	Suppleant
Daniel Persson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: David Fällman och Jörgen Boman samt revisorer och suppleanter.

Revisorer

Kirsi Jansson, Företagarnas Revisionsbyrå
Gunilla Wåhlin, intern revisor

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2011.05.12
Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under 2011.

Avtal

Som vice värd anlitar föreningen Jan-Henrik Lundh genom hans bolag JBL Adm.
Rolf Svanängs Fastighetsförvaltning har ansvarat för fastighetsskötseln.
HolkTis har ansvarat för städningen.
Föreningen har Kabel-TV och bredbandsuppkoppling via ComHem och Bredbandsbolaget.
Föreningen har ett serviceavtal med G4S Security Service.
Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen.
Avtal med 3G Infrastructure Service angående 3G-antenn.

Överlåtelse

Under året har 15 lägenheter bytt ägare vilket medfört att vi har beviljat 22 nya medlemskap i föreningen. 20 medlemmar har begärt utträde.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 158 160 kr, varav reparationer 68 467 kr. De största åtgärderna under året har varit:

Utbyte av en tvättmaskin	46 831 kr
Asfaltering av innergård	26 250 kr

Avgiftsändringar

Avgifterna beslutades förbli oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	4 318 tkr	4 278 tkr	4 243 tkr	4 270 tkr	4 191 tkr
Rörelseresultat	1 039 tkr	811 tkr	1 101 tkr	1 267 tkr	1 175 tkr
Balansomslutning	23 724 tkr	23 944 tkr	24 562 tkr	25 570 tkr	25 731 tkr
Genomsn. årsavg. kr/m ²	521 kr	521 kr	521 kr	521 kr	521 kr

Förmögenhetsvärde

Föreningens förmögenhetsvärde 2011.12.31 uppgick till 58 904 073 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen.

Verksamheten under 2011

Under året genomfördes en radonmätning i 22 lägenheter samt i vissa källarutrymmen. Det konstaterades då att det fanns läckage på flera ställen i källarna. Dock ingen större fara i lägenheterna. Tätning av punktläckage har utförts och i skrivande stund pågår uppföljande kontrollmätning.

En stor del av styrelsens tid har upptagits av dörr- och fönsterprojektet där vi även har haft stor hjälp från Tema när det gäller att formulera och ta in anbud.

Verksamheten under kommande år

Det största arbetet kommer att vara slutförandet av dörr- och fönsterprojektet, vidare är utvärdering av den uppföljande kontrollmätningen av radonhalten och beslut om eventuella tilläggsåtgärder.

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	487 999
Årets resultat	<u>365 851</u>
	853 850

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	90 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>763 850</u>
	853 850

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2011</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2010</u>	
Årsavgifter	3 678 888			3 678 888	
Hysesintäkter	222 625	3 901 513		223 550	3 902 438
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter	416 669	416 669	1	375 593	375 593
SUMMA INTÄKTER		<u>4 318 182</u>			<u>4 278 031</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-2 143 641		2	-2 223 073	
Administrationskostnader	-156 000		3	-153 188	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-185 888	-2 485 529	4	-182 663	-2 558 924
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-68 467			-54 723	
Planerat underhåll	-89 693	-158 160		-215 497	-270 220
Personalkostnader		-36 157	5		-38 777
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Fastigheten		-599 548			-599 548
RÖRELSERESULTAT		1 038 788			810 562
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	7 753			840	
Räntebidrag	0			36 496	
Räntekostnader	-680 690	-672 937		-835 778	-798 442
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		365 851			12 120
ÅRETS RESULTAT		<u>365 851</u>			<u>12 120</u>

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	<u>2011</u>	<u>Not</u>	<u>2010</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten	21 530 515	6	22 076 938
Mark	925 000	22 455 515	925 000
			23 001 938
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	206		4 391
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	35 775	35 981 7	89 738
			94 129
Kassa och bank		<u>1 232 785</u>	<u>848 269</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 724 281</u>	<u>23 944 336</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Bundet eget kapital**

Insatskapital	389 200	8	389 200
Upplåtelseavgifter	409 259		409 259
Yttre reparationsfond	826 553	1 625 012	736 553
			1 535 012

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	487 999		565 879
Årets resultat	365 851	853 850	12 120
			577 999

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		19 626 439 9	20 226 439
-----------------------------	--	---------------------	------------

Kortfristiga skulder

Kortfristig skuld till kreditinst.	600 000		600 000
Leverantörsskulder	363 223		426 893
Egna skatteskulder	15 334		19 492
Uppl.kostnader/förutb.intäkter	201 832	10	206 738
Inre reparationsfond	40 917		40 917
Förskottsinbetalda hyror/avg	397 674	1 618 980	310 846
			1 604 886

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL**23 724 281****23 944 336****Ställda panter**

Fastighetsinteckningar	29 889 000	29 889 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor

NOT NR 1**Övriga rörelseintäkter**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Elintäkter	344 351	314 629
Tele.mast	31 692	31 924
Övriga intäkter	<u>40 626</u>	<u>29 040</u>
SUMMA	<u>416 669</u>	<u>375 593</u>

NOT NR 2**Driftskostnader**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetsskötsel	166 952	166 952
Fastighetsskötsel extra	60 500	47 410
Städning Entreprenad	199 680	193 518
Besiktningar	0	7 000
Serviceavtal	6 890	6 380
El	437 761	434 252
Värme	793 660	898 976
Vatten	143 863	149 454
Sophämtning	125 953	124 548
Försäkring	53 292	46 650
Kabel TV	111 785	106 088
Förbrukningsinventarier	4 966	6 413
Revisionsarvode	11 750	10 625
Övriga fastighetskostnader	<u>26 589</u>	<u>24 807</u>
SUMMA	<u>2 143 641</u>	<u>2 223 073</u>

NOT NR 3**Administrationskostnader**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Redovisningstjänster	120 000	117 188
Inköpta administrativa tjänster	<u>36 000</u>	<u>36 000</u>
SUMMA	<u>156 000</u>	<u>153 188</u>

NOT NR 4**Fastighetsskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1965 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2010 uppgick till maximalt 1.277 kr/lgh och för 2011 maximalt 1.302 kr/lgh samt fastighetsskatt för lokaler, 1% av gällande taxeringsvärde.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5**Personalkostnader**

Under året har föreningen haft 0 (0) personer anställda, varav kvinnor 0 (0) personer.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	27 470	28 980
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	<u>990</u>	<u>1 000</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	28 460	29 980
Sociala avgifter	<u>7 697</u>	<u>8 797</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	36 157	38 777
Härav pensionskostnader	0	0
Pensionskostnader styrelsen	0	0

NOT NR 6**Kvarngärdet 29:6**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Taxeringsvärde:	79 793 000	79 793 000
Byggnadsvärde	52 808 000	52 808 000
Markvärde	<u>26 985 000</u>	<u>26 985 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>79 793 000</u>	<u>79 793 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	78 000 000	78 000 000
Lokaler	1 793 000	1 793 000

Brf Alriksgårdarna

Org. nr 717600-0458

9(10)

Bokfört värde:	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Byggnader	3 502 000	3 502 000
Fastighetsförbättringar	<u>3 525 413</u>	<u>3 525 413</u>
Anskaffningsvärde	7 027 413	7 027 413
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 042 024	-3 901 476
Årets avskrivningar	<u>-140 548</u>	<u>-140 548</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 182 572	-4 042 024
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 844 841</u>	<u>2 985 389</u>
Stamreovering 2002	22 950 000	22 950 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 858 451	-3 399 451
Årets avskrivningar	<u>-459 000</u>	<u>-459 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 317 451	-3 858 451
Utgående restvärde enligt plan	<u>18 632 549</u>	<u>19 091 549</u>
Pågående reovering		
Uppfört under året	<u>53 125</u>	<u>0</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	21 530 515	22 076 938

Byggnaden/fastighetsförbättringar skrivs av med 2% per år.

Stamreovering skrivs av med 2% per år.

<u>NOT NR 7</u>	<u>Förutbet.kostn./uppl.intäkter</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Upplupna räntebidrag	0	2 031
If Skadeförsäkring 2011	0	53 292
G4S Security 2011	7 304	6 890
Com Hem kvartal 1 2011	<u>28 471</u>	<u>27 525</u>
SUMMA	<u>35 775</u>	<u>89 738</u>

<u>NOT NR 8</u>	<u>Förändring av eget kapital</u>			
	Reservfond, insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående saldo
Belopp vid årets ingång	798 459	736 553	565 879	12 120
Disposition av 2010 års resultat		90 000	-77 880	-12 120
Årets resultat				365 851
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>798 459</u>	<u>826 553</u>	<u>487 999</u>	<u>365 851</u>

Brf Alriksgårdarna

Org. nr 717600-0458

10(10)

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	rörlig	3,261%	2 287 714
Nordea	2014.06.18	3,050%	8 996 625
Nordea	2015.10.15	3,800%	<u>8 942 100</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>20 226 439</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-600 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>19 626 439</u>

NOT NR 10

Uppl. kostn./förutb.intäkter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Upplupen räntekostnad	101 724	98 559
3G Infrastructure service	24 030	23 680
Beräknat revisionsarvode 2011	11 500	11 000
Beräknade styrelsearvoden 2011	32 000	32 000
Beräknat internt revisionsarvode 2011	1 000	1 000
Beräknade sociala avgifter	10 368	10 368
Övriga upplupna kostnader	<u>21 210</u>	<u>30 131</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>201 832</u>	<u>206 738</u>

Uppsala

Jerry Mattsson, Ordf

David Fällman

Jörgen Boman

Elisabeth Söderström

REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits den

Kirsi Jansson
Godkänd revisor

Gunilla Wåhlin