

Årsredovisning

för

Brf Arthur

716401-4016

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Arthur får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet, Luthagen 66:5, upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-08-23.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Luthagen 66:5, förvärvades 1993 av Skanska.
På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 52 lägenheter och 4 lokaler.
Dessutom finns 39 garageplatser, 2 p-platser (varav 1 gästplats) och 1 mc-plats.

Lägenhetsfördelning:

16	st 1 rum och kök, varav 1 st är hyresrätt		
18	st 3 rum och kök		
16	st 5 rum och kök		
2	st 6 rum och kök	Total bostadsyta: 4 564 kvm	Total lokalyta: 465 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-04-13 bestått av:

Ordinarie	Anders Nordwall Hans Årstadius Rolf Gustafsson Camilla Johansson Gunilla Rinne	Ordf.
Suppleanter	Ingrid Friberg Christoffer Berg	

Fram till föreningsstämman var Carl-Magnus Gaddefors, Anders Fernberg och Bengt Spowe ordinarie ledamöter.

Revisorer

Ordinarie	Harriet Ahl Elisabeth Endrell
-----------	----------------------------------

Suppleant	Ulf P Lundgren
-----------	----------------

Valberedning

Birgitt Carlsson
Ove Danerlöv

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 8 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. 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 innehåller bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 85 (83) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Upplands Boservice AB och fastighetsstädningen av Ren Jämt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

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 161 493 kronor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1966.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För 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 indexuppräknas årligen.

För föreningen är det lägsta beloppet beräknat till 67 704 kronor d.v.s. 1 302 kronor per bostadslägenhet.

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 2011

Uthyrning av källarlokalen med ombyggnader och anpassningar

Efter den tidigare hyresgästens konkurs, som orsakat ett stort hyresbortfall under året, har det varit den mest prioriterade angelägenheten för styrelsen att få källarlokalen uthyrd. Den första inriktningen var att få en hyresgäst för hela lokalen och det fanns en del intressenter som dock bedömdes som olämpliga eller osäkra. Efter uppdelning i tre olika lokaler lyckades vi hitta tre hyresgäster som vi bedömer som stabila och långsiktiga. Det rör sig då om en utbildningslokal på 60m² för körskola (fr 1/9), en butiklokal på 55 m² för möbelförsäljning (fr 1/12) och en central för hemtjänstverksamhet på 210 m² (fr 1/1 -12).

Ombyggnader och anpassningar för de olika lokalerna krävdes men samtidigt blev den nya hyresnivån mer än fördubblad mot tidigare. Då kontrakten löper på 3 år (med förlängning på 3 år i taget) skrivs hela ombyggnadskostnaden av under de 3 första åren vilket under den tiden ger kraftigt minskat överskott.

Ombyggnad av trappa, uppfart och ramper vid ingångarna

Trappan från Odensgatan har byggts om för att avhjälpa slitage och brister samt öka gångsäkerheten. Samtidigt åtgärdades uppfarten från Fredsgatan där det på grund av trafikbelastning uppstått sättningar i marken.

Som extra åtgärd byggdes ramper upp mot alla tre ingångar för att underlätta för rörelsehindrade liksom att göra det enklare för snöröjning. Även murarna rättades upp.

Energideklaration

Den Energideklaration som krävs för alla fastigheter färdigställdes under året. Resultatet av denna visar att vi har låg energiförbrukning med ett värde på 129 kWh/år mot 128-159 kWh/år för jämförbara fastigheter. Besparingar mot tidigare mätning ligger på 35 000 kWh/år motsvarande ca 50 000 kr i kostnad. Vi har samtidigt bidragit med en minskning av CO₂ med 13 ton/år

Åtgärdande av brister vid källaringång från Fredsgatan

Den tidigare ombyggnaden av källarnedgången från Fredsgatan har fortsatt brister vad gäller plattan som är för hög i förhållande till dörr liksom att lutningen mot brunn är för liten. Entreprenören har lovat åtgärda felen under 2012.

Vindsisolering

För att minska uppvärmningskostnader har oisolerade kanaler på vindsgolvet isolerats genom insprutning av lösull.

Elavtal

Ett 5-årigt elavtal med fasta priser tecknades under året. Vår bedömning är att det tecknats till fördelaktiga priser och vi har dessutom rätt till omteckning vid ett tillfälle under perioden

Enkät om balkongutbyggnad

Som uppföljning till den balkongutredning som gjordes på privat initiativ genomfördes en anonym, skriftlig enkät till samtliga medlemmar. Den fråga som ställdes var; Önskar du få utbyggd balkong? Röstdeltagandet låg på 90 % med 54 % Ja respektive 46 % Nej. Övervikten för Ja ansågs för liten för att driva frågan vidare varför ärendet skrinlades. Ett domslut i ett liknande fall med otillräcklig majoritet gav ytterligare belägg för detta.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10% fr o m 2011-07-01.
Genomsnittlig avgift per 2012-01-01 uppgår till 428 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.

Flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	2 261 761	2 368 819	2 360 804	2 216 640	2 248 394
Resultat före reservering	-459 253	30 048	159 235	-198 600	19 079
Reservering yttre reparationsfond	161 493	161 493	128 517	128 517	128 517
Ianspråkstagande yttre fond	0	0	-118 238	0	0
Saldo yttre reparationsfond	885 100	723 607	562 114	551 835	423 318
Lån per kvm yta	2 466	2 486	2 747	2 052	2 052
Kassalikviditet (%)	68	211	191	46	71
Årsavgift bostäder kronor/kvm	428	389	389	389	389

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-434 105
årets förlust	-459 253
	-893 358

behandlas så att

i ny räkning överföres	-893 358
------------------------	----------

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	2 261 761	2 368 819
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-511 693	-204 730
Driftskostnader	3	-1 069 562	-1 122 446
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-235 204	-295 328
Avskrivningar	5	-508 765	-508 765
Resultat före finansiella poster		-63 462	237 550
Ränteintäkter	6	2 643	876
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-398 434	-208 378
		-395 791	-207 502
Resultat efter finansiella poster		-459 253	30 048
Årets resultat		-459 253	30 048

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	22 251 752	22 707 916
Mark		4 088 500	4 088 500
Markanläggningar	9	999 400	1 052 000
Pågående om- och tillbyggnader	10	1 499 272	871 422
		28 838 924	28 719 838
Summa anläggningstillgångar		28 838 924	28 719 838
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		250	50
Övriga fordringar	11	16 179	23 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	53 728	49 255
		70 157	72 979
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		78 238	191 079
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		292 498	654 554
		370 736	845 633
Summa omsättningstillgångar		440 893	918 612
SUMMA TILLGÅNGAR		29 279 817	29 638 450

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		12 544 415	12 544 415
Upplåtelseavgifter	14	3 679 794	3 679 794
Yttre reparationsfond		885 100	723 607
		17 109 309	16 947 816
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-434 105	-302 659
Årets resultat		-459 253	30 048
		-893 358	-272 612
Summa eget kapital		16 215 951	16 675 204
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	12 400 000	12 513 600
Mottagna depositioner		15 000	15 000
Summa långfristiga skulder		12 415 000	12 528 600
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		304 583	76 122
Skatteskulder		8 017	8 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	336 266	350 463
Summa kortfristiga skulder		648 866	434 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 279 817	29 638 450
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		14 250 000	14 250 000
		14 250 000	14 250 000
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 skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Om-/tillbyggnader	10 år/ 20år/ 30 år/ 40 år
Markanläggning	30 år

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.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

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 värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till Skatteverket.

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

	2011	2010
Hysesintäkter bostäder	33 000	32 877
Hysesintäkter lokaler	109 280	273 312
Hysesintäkter garage	246 476	247 156
Hysesintäkter p-platser	3 576	3 576
Hysesintäkter övriga objekt	12 840	12 840
Fastighetsskatt	10 587	28 314
Årsavgifter bostäder	1 852 302	1 764 104
Rabatter ./.	-5 000	0
Hysesbortfall ./.	-3 300	-3 300
Ersättningar och intäkter	2 000	1 850
Fakturerade kostnader	0	8 090
	2 261 761	2 368 819

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	511 693	204 730
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	0
Avgår lyft ut föreningens reparationsfond ./.	0	0
	511 693	204 730

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	218 907	223 173
Besiktning/serviceavtal	12 921	11 139
Energideklarationer	9 069	0
Yttre skötsel/snöröjning	15 870	20 234
Fastighetsel	217 234	184 543
Uppvärmning	240 688	323 192
Vatten	64 976	74 385
Sophämtning	91 085	92 939
Fastighetsförsäkring	35 208	34 017
Kabel-TV	48 585	46 112
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	96 014	94 707
Övriga driftkostnader	19 005	18 005
	1 069 562	1 122 446

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	30 632	19 788
Hyses- och kundförluster	11 822	127 413
Styrelsearvoden	74 000	74 000
Lagstadgade sociala avgifter	12 365	14 779
Bilersättning	185	185
Revisionsarvode	2 000	2 000
Förvaltningsarvode	54 920	54 116
Övriga externa tjänster	49 280	3 047
	235 204	295 328

Not 5 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad år 10/100	185 000	185 000
Om/tillbyggnad	271 165	271 165
Markanläggningar år 11/30	52 600	52 600
	508 765	508 765

I om/tillbyggnad ingår Ombyggnad av hissar år 10/30 18 116 kr, Byte entréportar år 9/10 11 068 kr, Takomläggning år 7/40 29 823 kr, Re-lining av avloppsstammar år 3/30 61 802 kr, Ventilation i bostäder och garage år 3/20 120 504 kr och Omdragning av el i gemensamma utrymmen år 3/20 29 852 kr.

Not 6 Ränteintäkter

	2011	2010
Ränteintäkter	2 523	869
Överskatteränta ej skattepliktig	120	7
	2 643	876

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	398 434	208 228
Övriga skuldrelater	0	150
	398 434	208 378

Not 8 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	26 670 627	26 759 625
Omklassificeringar/Bredbandsinstallation		-88 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 670 627	26 670 627
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 962 710	-3 595 544
Omklassificeringar		88 998
Årets avskrivningar enligt plan	-456 165	-456 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 418 875	-3 962 711
Utgående redovisat värde	22 251 752	22 707 916
Taxeringsvärden byggnader	36 210 000	36 210 000
Taxeringsvärden mark	17 621 000	17 621 000
	53 831 000	53 831 000

I utgående redovisat värde ingår Byggnad kr 16 669 500 (16 854 500) Ombyggnad av hissar kr 362 320 (380 436), Byte entréportar kr 11 065 (22 133), Takomläggning kr 984 163 (1 013 986) kr, Re-lining av avloppsstammar kr 1 668 645 (1 730 447), Ventilation i bostäder och garage kr 2 048 571 (2 169 075) och Omdragning av el i gemensamma utrymmen kr 507 487 (537 339).

Not 9 Markanläggningar

Avser upprustning av gården.

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 578 232	1 578 232
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 578 232	1 578 232
Ingående avskrivningar	-526 232	-473 632
Årets avskrivningar	-52 600	-52 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-578 832	-526 232
Utgående redovisat värde	999 400	1 052 000

Not 10 Pågående om- och tillbyggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Pågående om- och tillbyggnader	1 499 272	871 422
	1 499 272	871 422

Avseer pågående arbeten med om- och tillbyggnad av källartrapp kr 871 422 och hyresgästanpassning av lokal kr 627 850.

Not 11 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skattekontot	16 179	16 174
Andra kortfristiga fordringar	0	7 500
	16 179	23 674

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	39 257	35 208
Förutbetald kabel-tv	12 374	11 971
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	2 097	2 076
	53 728	49 255

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 544 415	3 679 794	723 607	-302 659	30 048
Årets reservering			161 493	-161 493	
Disposition av föregående års resultat:				30 047	-30 048
Årets resultat					-459 253
Belopp vid årets utgång	12 544 415	3 679 794	885 100	-434 105	-459 253

Not 14 Upplåtelseavgifter

Hyresrätter som har ombildats till bostadsrätter. Vid försäljning översteg marknadsvärdena insatserna enligt den ekonomiska planen med kronor 3 761 594.

Avgår kronor 81 800 avseende erlagt mäklararvode för upplåtna bostadsrätter.

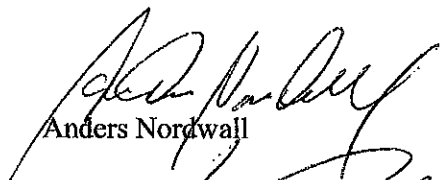
Not 15 Fastighetslån

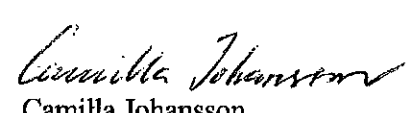
	2011-12-31	2010-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank Hypotek AB - rörlig ränta	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek AB - rörlig ränta	4 900 000	5 013 600
Swedbank Hypotek AB - rörlig ränta	3 500 000	3 500 000
Avgår kortfristig del ./.	0	0
	12 400 000	12 513 600

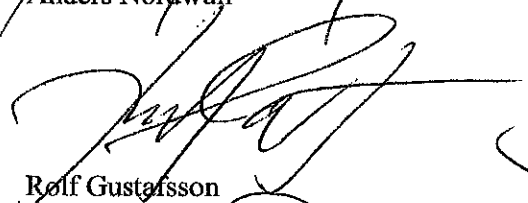
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	35 658	22 250
Förskottsbetalda hyror/avgifter	205 970	170 705
Upplupna uppvärmningskostnader	39 437	122 539
Upplupna elavgifter	24 307	19 645
Upplupna renhållningsavgifter	0	782
Upplupna reparationer o underhåll	30 894	4 701
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 841
	336 266	350 463

Uppsala 2012-03-21


Anders Nordwall

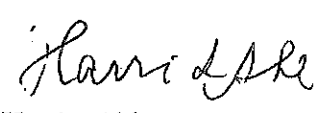

Camilla Johansson


Rolf Gustafsson


Gunilla Rinne


Hans Årstadius

Vår revisionsberättelse har lämnats .


Harriet Ahl
Revisor


Elisabeth Endrell
Revisor

	2010	2011	2012
El/värme/vatten/sophämtning	675	614	788
Löpande rep och underhåll	205	512	250
Övr. driftkostn.	647	592	583
Avskrivningar	509	509	786
Räntekostnader	208	398	446
Fastighet/statlig skatt	95	96	99
Kostnader exkl. planerligt underhåll	2 339	2 721	2 952

4463 Brf Arthur

