

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening 10 Åsvid i Uppsala

717600-4922

Räkenskapsåret

2011

Kallelse

Härmed kallas medlemmarna i HSB Brf 10 Åsvid till ordinarie föreningsstämma avseende räkenskapsåret 2011.

Tid: torsdagen den 31 maj 2012 kl. 19.00

Plats: Möteslokalen, Luthagsplanaden 10 A (källaren)

Föredragningslista:

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelsen behörigheten skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om fullmakt till styrelsen att disponera yttre underhållsfond
14. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande mandatperiod samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor/er och suppleant
17. Val av valberedning
18. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
19. Stämmans avslutning

VÄLKOMMEN

Styrelsen

Uppsala 2012-05-15

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 10 Åsvid i Uppsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Verksamhetsberättelse

Styrelsen har valt att hålla underhållet av fastigheten på en hög nivå. Successivt genomförs olika renoveringar och förnyelser av fastigheten.

Några större projekt under år 2011 har varit att del av fasad målats, källarfönster renoverats och målats samt att föreningens innergård har förskönats med en lång rabatt med bland annat rosor.

Tack vare det löpande underhållet finns inga stora överhängande projekt planerade, som inte kan hanteras med rådande ekonomi. Föreningen är ekonomiskt stabil med hög soliditet och därmed god betalningsförmåga på lång sikt.

Extra amortering på 600 000 kr har genomförts under året och årsavgiften är oförändrad för tolfte året i rad.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Mats Andersson	Ordförande	<i>Utsedd av</i> Stämman
Anders Jakobsson	Vice ordförande	Stämman
Johan Ersson	Sekreterare	Stämman
Firouzeh Badiel	Ledamot	Stämman
Tommy Olsson	Ledamot	HSB Uppsala

Styrelsesuppleanter

Simon Alm	Stämman
Daniel Jahnson	Stämman
Henric Sars	Stämman
Sven-Åke Andersson	HSB Uppsala

Ordinarie revisorer

FB Revision	Auktoriserad revisor	Stämman
	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleant

Torbjörn Wågstrand	Stämman
--------------------	---------

Valberedning

Lars Elof Bryne (sammankallande)	Stämman
48 Eva Larsson	Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luthagen 58:1 i Uppsala kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 66 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1942.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
34	22	4	-	5	1

Dessutom tillkommer:

Lokaler
2 (varav en är bostadsrättslokal och en är hyreslokal)

Total bostadsarea: 3 440 kvm

Årets taxeringsvärde 39 302 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 39 302 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i HSB Försäkrings AB.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 120 tkr och planerat underhåll för 213 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Miljö

Föreningen använder sig utav elektronisk fakturahantering och bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 30 maj 2011. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	2 468	2 694	2 459	2 471	2 457
Årets resultat	184	230	474	183	316
Balansomslutning	13 215	13 742	14 474	14 620	14 941
Soliditet %	38%	35%	32%	28%	26%
Likviditet %	101%	124%	182%	152%	138%

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
SPA	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 003 539
Årets resultat före fondförändring	184 243
Summa överskott	2 187 782

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	-137 000
Anspråktagande av underhållsfond	212 592
Att balansera i ny räkning	2 263 374

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter och hyror	1	2 452 657	2 453 993
Övriga förvaltningsintäkter	2	15 712	239 826
		<u>2 468 369</u>	<u>2 693 819</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer	3	- 119 855	- 378 699
Planerat underhåll	4	- 212 592	- 101 328
Fastighetsavgift/skatt		- 88 952	- 87 297
Driftskostnader	5	-1 066 294	-1 141 957
Övriga kostnader	6	- 35 738	- 29 956
Personalkostnader	7	- 91 638	- 61 996
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 436 301	- 526 715
		<u>-2 051 369</u>	<u>-2 327 948</u>
Rörelseresultat		416 999	365 871
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	9	8 202	717
Räntekostnader	10	- 240 958	- 136 610
		<u>- 232 756</u>	<u>- 135 893</u>
Resultat efter finansiella poster		184 243	229 978
Årets resultat		<u>184 243</u>	<u>229 978</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	12 417 629	12 841 685
Maskiner och inventarier	12	0	12 245
		<u>12 417 629</u>	<u>12 853 930</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>12 418 129</u>	<u>12 854 430</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 695	0
Kundfordringar	14	0	199 329
Övriga fordringar	15	8 390	7 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	86 610	85 172
		<u>96 696</u>	<u>291 598</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Avräkning med Swedbank		700 042	595 567
Summa omsättningstillgångar		<u>796 737</u>	<u>887 165</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 214 866</u>	<u>13 741 595</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		203 115	203 115
Underhållsfond		2 622 277	2 586 605
		<u>2 825 392</u>	<u>2 789 720</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 003 539	1 809 233
Årets resultat		184 243	229 978
		<u>2 187 783</u>	<u>2 039 211</u>
Summa eget kapital		5 013 174	4 828 931
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	7 415 000	8 195 000
 Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		180 000	180 000
Leverantörsskulder		259 614	113 366
Skatteskulder		5 695	7 648
Medlemmarnas reparationsfond		34 540	34 685
Övriga kortfristiga skulder	20	2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	306 841	381 966
		<u>786 691</u>	<u>717 665</u>
Summa skulder		8 201 691	8 912 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 214 866	13 741 595
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		19 153 201	19 153 201
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:4-6, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	100	2040
Inventarier	Progressiv	5 år	2011

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-12-31 2010-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 345 273	2 345 273
Årsavgifter, lokaler	40 958	40 958
Hyror, lokaler	28 025	29 561
Hyror, p-platser	38 400	38 200
	2 452 657	2 453 993

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 432	19 372
Inkassointäkter	1 280	0
Övriga rörelseintäkter	0	220 454
	15 712	239 826

Not 3 Reparationer

Bostäder	4 639	0
Vattenskador	3 094	0
Tvättstugor	11 852	0
Gemensamma utrymmen	2 175	215 767
Installationer	64 360	70 047
Huskropp	1 238	6 632
Trädgård	32 497	0
Garage och parkeringsplatser	0	1 165
Övrigt	0	288
Självrisk	0	84 800
	119 855	378 699

Not 4 Planerat underhåll

Målad putsfasad och nya stuprör	57 978	0
Stammar	0	51 872
Värmeväxlare	62 291	0
Källarfönster	92 324	0
Trädgård	0	49 456
	212 592	101 328

ut

2011-12-31 2010-12-31

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	19 968	19 732
Arvode förvaltning	305 760	300 515
Kabel-TV	22 195	20 663
E-post och hemsida	1 500	2 875
Juridiska kostnader	2 343	0
Revisionsarvode, externt	7 250	6 325
Möteskostnader	0	988
Fastighetsskötsel	0	8 164
Städ	16 045	0
Obligatoriska besiktningar	29 128	27 345
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	2 550
Snöröjning	30 626	27 539
Förbrukningsmateriel	7 847	5 235
Vatten	82 312	85 792
El	56 361	58 648
Uppvärmning	415 673	505 874
Sophantering	69 286	69 712
	1 066 294	1 141 957

Not 6 Övriga kostnader

Telefon och porto	4 097	4 301
Medlems- och föreningsavgifter	20 400	20 400
Köpta tjänster	6 750	3 658
Bankkostnader	255	760
Övriga externa kostnader	4 236	837
	35 738	29 956

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Personalomkostnader fastighetsskötare	0	500
Styrelsearvode fast	24 000	25 400
Styrelsearvode rörligt	37 500	22 200
Arvode vicevärd	1 200	2 500
Föreningsvald revisor	2 800	2 800
Summa	65 500	53 400
Sociala kostnader	26 138	8 596
	91 638	61 996

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	424 056	514 470
Maskiner och inventarier	12 245	12 245
	436 301	526 715

2011-12-31 2010-12-31

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	618	553
Ränteintäkter likviditetsplacering	7 170	133
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	364	29
Övriga ränteintäkter	50	2
	8 202	717

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	240 728	136 365
Övriga räntekostnader	230	245
	240 958	136 610

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	18 437 666	18 437 666
Mark	120 000	120 000
	18 557 666	18 557 666

Summa anskaffningsvärden

18 557 666 18 557 666

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 715 981	-5 201 511
	-5 715 981	-5 201 511

Årets avskrivning byggnader

- 424 056 - 514 470

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-6 140 037 -5 715 981

Restvärde enligt plan vid årets slut

12 417 629 12 841 685

Not 12 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg	142 485	142 485
	142 485	142 485

Summa anskaffningsvärden

142 485 142 485

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	- 130 240	- 117 995
	- 130 240	- 117 995

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	- 12 245	- 12 245
	- 12 245	- 12 245

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 142 485 - 130 240

Restvärde enligt plan vid årets slut

0 12 245

2011-12-31 2010-12-31

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i HSB Uppsala	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 14 Kundfordringar

Kundfordringar	0	199 329
	<u>0</u>	<u>199 329</u>

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	7 139	7 097
Andra kortfristiga fordringar	1 251	0
	<u>8 390</u>	<u>7 097</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	75 781	75 129
Förutbetald renhållning	319	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 602	3 435
Övriga förutbetalda kostnader	3 908	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	6 608
	<u>86 610</u>	<u>85 172</u>

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	203 115	2 586 605	1 809 233	229 978
Disposition enl årsstämmobeslut			229 978	- 229 978
Avsättning till underhållsfond		137 000	- 137 000	
Uttag ur underhållsfond		- 101 328	101 328	
Årets resultat				184 243
Vid årets slut	203 115	2 622 277	2 003 539	184 243

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	7 595 000	8 375 000
Avgår nästa års amortering	- 180 000	- 180 000
Skuld vid årets slut	7 415 000	8 195 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,02%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	3,11	Rörligt	8 375 000		780 000	7 595 000
			<u>8 375 000</u>		<u>780 000</u>	<u>7 595 000</u>

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	2	0
	<u>2</u>	<u>0</u>

2011-12-31 2010-12-31

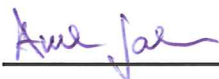
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	13 164	0
Upplupna räntekostnader	7 873	5 546
Upplupna elkostnader	5 186	4 869
Upplupna värmekostnader	58 911	148 325
Upplupna revisionsarvoden	10 925	9 000
Upplupna styrelsearvoden	39 100	19 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 489	10 360
Förutbetalda hyror och avgifter	169 193	184 366
	306 841	381 966

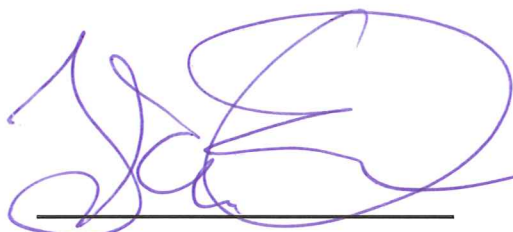
Uppsala 2012-03-26



Mats Andersson



Anders Jakobsson



Johan Ersson

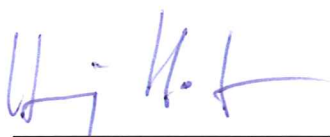


Firouzeh Badiei



Tommy Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2012



Kjell Hedman
Auktoriserad revisor



Allina Dimopoulou
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 10 Åsvid i Uppsala
Org.nr 717600-4922

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf 10 Åsvid i Uppsala för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf 10 Åsvid i Uppsala för räkenskapsåret 2011.

k4

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

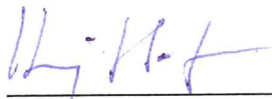
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

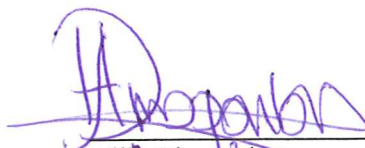
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 17/5 2012



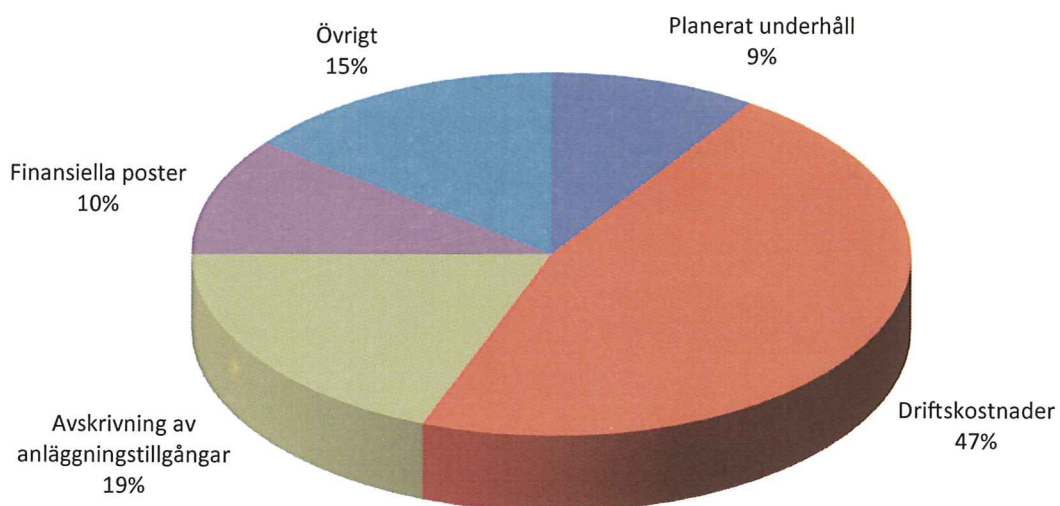
Kjell Hedman
Auktoriserad revisor



Allia Dimopoulou
Föreningsrevisor

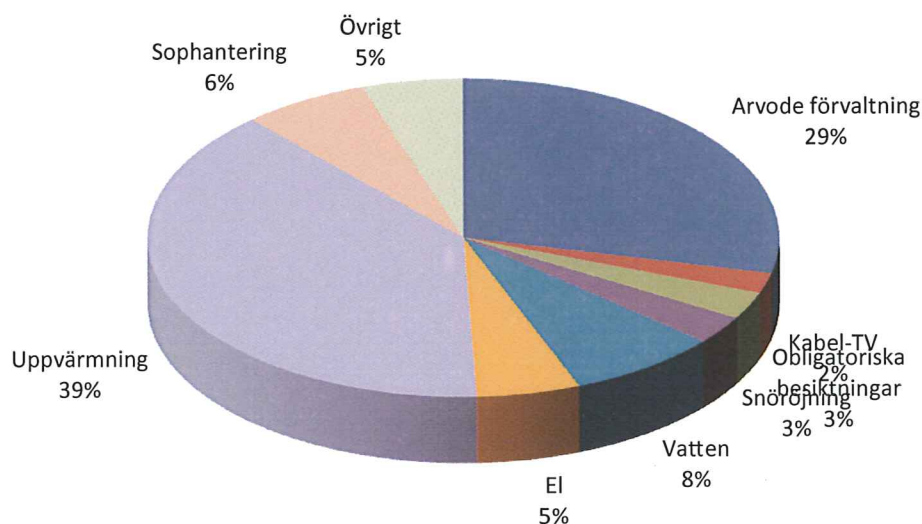
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	119 855	378 699
Planerat underhåll	212 592	101 328
Fastighetsavgift/skatt	88 952	87 297
Driftskostnader	1 066 294	1 141 957
Övriga kostnader	35 738	29 956
Personalkostnader	91 638	61 996
Avskrivning av anläggningstillgångar	436 301	526 715
Finansiella poster	240 958	136 610
Summa kostnader	2 292 328	2 464 558



Driftskostnadsfördelning

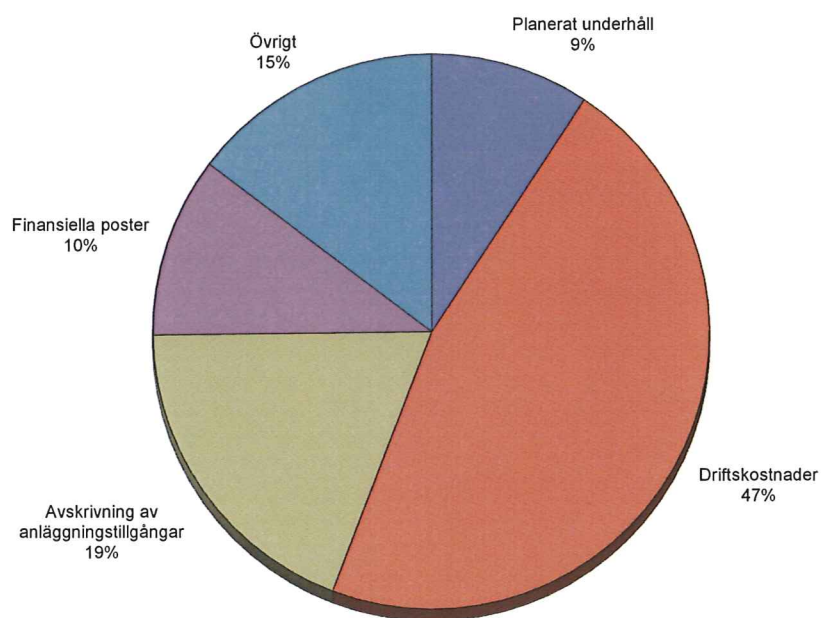
	2011	2010
Fastighetsförsäkring	19 968	19 732
Arvode förvaltning	305 760	300 515
Kabel-TV	22 195	20 663
E-post och hemsida	1 500	2 875
Juridiska kostnader	2 343	0
Revisionsarvode, externt	7 250	6 325
Möteskostnader	0	988
Fastighetsskötsel	0	8 164
Städ	16 045	0
Obligatoriska besiktningar	29 128	27 345
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	2 550
Snöröjning	30 626	27 539
Förbrukningsmateriel	7 847	5 235
Vatten	82 312	85 792
El	56 361	58 648
Uppvärmning	415 673	505 874
Soppantering	69 286	69 712
Summa driftskostnader	1 066 294	1 141 957



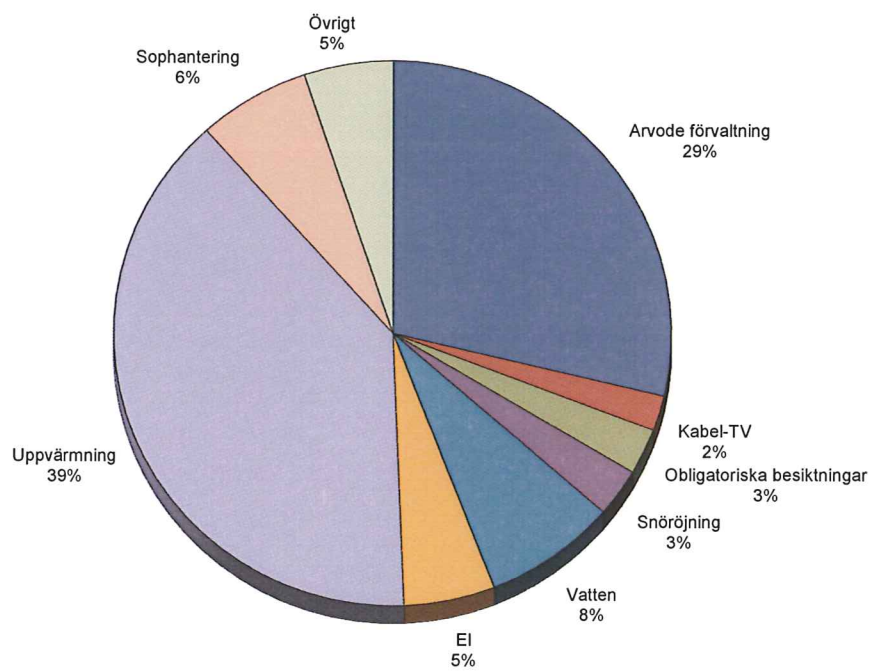
Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2011	2010
BOA (kvm):	3440	3440
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	89	87
Kabel-TV	6	6
E-post och hemsida	0	1
Juridiska kostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	2	2
Fastighetsskötsel	0	2
Städ	5	0
Obligatoriska besiktningar	8	8
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	1
Snöröjning	9	8
Förbrukningsmateriel	2	2
Vatten	24	25
El	16	17
Uppvärmning	121	147
Sophantering	20	20
Summa driftskostnader	310	332

Kostnadsfördelning



Driftkostnadsfördelning



ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSavgIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.