

Årsredovisning

för

Brf Apeln

717600-2983

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

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

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 Bolagsverket 2005-10-28.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Sala Backe 13:1 bebyggdes 1954 och är belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 53 lägenheter och 3 lokaler samt 4 uthyrningsbara förråd, varav lokalerna är hyresrätter.

Dessutom finns 23 garage och 20 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

5 st 1 rum och kokvrå		
12 st 1 rum och kök		
24 st 2 rum och kök		
1 st 2½ rum och kök		
5 st 3 rum och kök		
5 st 4 rum och kök		
1 st 5 rum och kök och kokvrå	Total bostadsyta: 2 776,8 kvm	Total lokalyta: 173,3 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Ekeforshus	27,8	2014-09-30
Salong Rendez vous	60,5	2010-08-31
Försvarsutbildarna	85,0	2012-11-30

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-03-23 bestått av:

Ordinarie	Bo Andersson	Ordf.
	Per Larsson	kassör
	Monica Björklöf	sekreterare
	Lisa Roos	avgick november 2011
	Mikael Wällensjö	

Suppleanter	Olle Hedlund
	Kent Eriksson
	Annette Öberg
	Petronella Werngren

Revisorer

Ordinarie	Staffan Wahnäs	KPMG
-----------	----------------	------

Renoveringar

Stamrenovering år 2001
Elrenovering år 2001
Fuktisolering runt huset år 2001
Nya entré-, lägenhets- och källardörrar 2001
Nya garageportar år 2002
Takrenovering år 2003
Fönsterrenovering år 2003
Bredband år 2003
Fasad-, balkong- och fönsterrenovering 2011

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 10 (12) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 (8) st andrahandsuthyrningar.

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 67 (64) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 (12) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av UBC. Trappstädning har skötts av Allt-i-städ.
Vicevärd för föreningen har varit Jonny Pettersson.

Försäkring

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

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering och ianspråkstagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2011-03-23 är styrelsen och omförelse görs via balanserat resultat
Reservering har skett under året med 56 586 kronor och ianspråkstagande med 0 kronor.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1971.

Från inkomståret 2011 uppgår den kommunal fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För föreningen är det lägsta beloppet beräknat till 69 006 kronor d.v.s. 1 302 kronor per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet. För föreningen uppgår den till 5 890 kronor

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 28 171 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 391 075 kronor, vilket avser fortsatt renovering av fönster, balkonger och fasader. Arbetet slutfördes i början av 2011. Hela kostnaden uppgick till 6 185 563 kronor och skrivs av under 30 år.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2011.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 6 % fr.o.m. 2012-01-01.

Genomsnittlig avgift per 2012-01-01 uppgår till 785 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 100 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	2 277 883	2 299 529	2 052 133	1 999 318	1 933 267
Resultat före reservering	118 213	571 168	201 457	159 737	151 278
Reservering yttre reparationsfond	56 586	56 586	56 586	56 586	56 097
Saldo yttre reparationsfond	481 522	424 936	368 350	311 764	255 178
Lån per kvm yta	4 704	4 704	3 357	3 442	3 526
Kassalikviditet (%)	123	273	264	143	111
Årsavgift bostäder kronor/kvm	741	639	639	626	608

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	295 275
årets vinst	118 213
	413 488

disponeras så att

i ny räkning överföres	413 488
------------------------	---------

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	2 277 883	2 299 529
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-28 171	-26 136
Driftskostnader	3	-888 443	-868 179
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-151 586	-156 310
Personalkostnader	5	-43 551	-51 794
Avskrivningar	6	-516 787	-310 602
Resultat före finansiella poster		649 345	886 508
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 197	1 077
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-533 612	-316 417
		-531 415	-315 340
Resultat efter finansiella poster		117 930	571 168
Statlig skatt		283	-283
Årets resultat		118 213	570 885

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	14 674 833	8 994 244
Pågående om- och tillbyggnader		0	4 794 488
Maskiner och inventarier	9	133 134	144 947
		14 807 967	13 933 679
Summa anläggningstillgångar		14 807 967	13 933 679
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		450	0
Övriga fordringar		11 785	988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	64 586	63 779
		76 821	64 767
Kassa och bank		1 169	787
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		600 039	1 329 092
		601 208	1 329 879
Summa omsättningstillgångar		678 029	1 394 646
SUMMA TILLGÅNGAR		15 485 996	15 328 325

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		161 990	161 990
Yttre reparationsfond		481 522	424 936
		643 512	586 926
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		295 275	-219 023
Årets resultat		118 213	570 885
		413 488	351 862
Summa eget kapital		1 057 000	938 788
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	13 878 185	13 878 185
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		60 081	7 919
Skatteskulder		5 139	6 495
Övriga skulder	13	129 144	125 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	356 447	371 676
Summa kortfristiga skulder		550 811	511 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 485 996	15 328 325
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		15 900 000	15 900 000
		15 900 000	15 900 000
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.

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.

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 beslut på föreningsstämman/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 lokaler	73 708	78 708
Hysesintäkter garage	96 435	99 380
Hysesintäkter p-platser	27 015	24 895
Hysesintäkter övriga objekt	19 870	19 920
Årsavgifter bostäder	2 058 720	2 058 720
Ersättningar och intäkter	2 135	2 800
Fakturerade kostnader	0	15 106
	2 277 883	2 299 529

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	28 171	26 136
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 391 075	4 794 488
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	-1 391 075	-4 794 488
	28 171	26 136

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	102 142	98 139
Fastighetsel	61 571	60 009
Uppvärmning	450 521	432 391
Vatten	70 457	77 614
Sophämtning	42 438	43 764
Fastighetsförsäkring	33 264	32 140
Kabel-TV och internet	52 752	49 973
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	74 896	73 571
Övriga driftkostnader	402	578
	888 443	868 179

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	20 633	18 534
Styrelse- och mötesarvoden	29 288	38 937
Revisionsarvode	20 875	23 875
Förvaltningsarvode	77 476	74 964
Övriga externa tjänster	3 314	0
	151 586	156 310

Not 5 Personalkostnader

	2011	2010
Löner	34 600	38 225
Sociala avgifter	8 951	13 569
	43 551	51 794

Not 6 Avskrivningar

	2011	2010
Om/tillbyggnad	481 163	274 978
Anläggningar	23 811	23 811
Bredband år 9/20	11 813	11 813
	516 787	310 602

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	533 612	329 382
Avgår räntebidrag ./.	0	-13 100
Övriga skuldrelatera	0	135
	533 612	316 417

Not 8 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	13 434 934	13 671 174
Nyanskaffningar	6 185 563	
Omklassificeringar		-236 240
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 620 497	13 434 934
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 440 690	-4 221 381
Omklassificeringar		79 480
Årets avskrivningar enligt plan	-504 974	-298 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 945 664	-4 440 690
Utgående redovisat värde	14 674 833	8 994 244
Taxeringsvärden byggnader	14 238 000	14 238 000
Taxeringsvärden mark	3 968 000	3 968 000
	18 206 000	18 206 000

I utgående bokfört värde ingår byggnad med 200 882 (200 882) kronor, stamreovering 7 496 233 (7 746 108) kronor, takreovering 778 198 (803 301) kronor, sophus 41 932 (47 926) kronor, garageportar 178 203 (196 024), fasad o fönsterreovering 5 979 378 (0) kronor.

Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236 240	
Omklassificeringar		236 240
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 240	236 240
Ingående avskrivningar	-91 293	
Omklassificeringar		-79 480
Årets avskrivningar	-11 813	-11 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 106	-91 293
Utgående redovisat värde	133 134	144 947

I utgående bokfört värde ingår Bredband 133 136 (144 947) kronor.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	28 526	27 560
Upplupna räntebidrag	0	1 019
Förutbetald kabel-tv	12 926	12 513
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	23 135	22 687
	64 587	63 779

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	161 990	424 936	-219 024	570 885
Årets ianspråktagande		56 586	-56 586	
Disposition av föregående års resultat:			570 885	-570 885
Årets resultat				118 213
Belopp vid årets utgång	161 990	481 522	295 275	118 213

Not 12 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank - 4,94 % - 2012-03-26	4 442 277	4 442 277
Swedbank - rörlig ränta	5 435 908	5 435 908
Swedbank - rörlig ränta	2 000 000	2 000 000
Swedbank - 2,98 % - 2013-05-24	2 000 000	2 000 000
Avgår kortfristig skuld	0	0
	13 878 185	13 878 185

Not 13 Övriga skulder

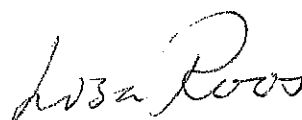
	2011-12-31	2010-12-31
Inre reparationsfond	0	0
Källskatter	3 074	262
Övriga skulder	126 070	125 000
	129 144	125 262

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

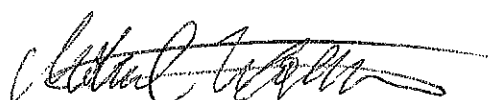
	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna löner och arvoden	33 600	33 562
Upplupna sociala avgifter	12 912	10 823
Uppl räntekostnader	64 184	42 747
Förskottsbetalda hyr	173 812	157 534
Upplupna uppvärmningskostnader	47 440	84 368
Upplupna elavgifter	5 500	6 463
Upplupna renhållningsavgifter	0	13 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 305
Beräknat arvode för revision	19 000	19 000
	356 448	371 677

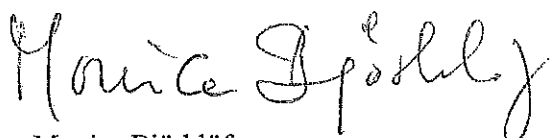
Uppsala den


Bo Andersson


Lisa Roos


Per Larsson


Mikael Wällensjö


Monica Björklöf

4924 BRF APELN

Uppsala

	RESULTAT	RESULTAT	BUDGET
	2010	2011	2012
Avser tusentals kronor - tkr			
Hysesintäkter lokaler	79	74	102
Hysesintäkter garage	99	96	103
Hysesintäkter p-platser	25	27	30
Hysesintäkter övriga objekt	20	20	20
Årsavgifter bostäder	2 059	2 059	2 182
Övriga intäkter	18	2	0
RÖRELSENS INTÄKTER	2 300	2 278	2 437
Fastighetsskötsel entr.	77	81	85
Städning entr.	21	22	23
Löpande reparationer/underhåll	26	29	100
Planenligt underhåll	0	0	0
Avgår erhållna bidrag för rep ./.			
Pågående om- och tillbyggnad	4 794		
Investeringar enl underhållsplan		1 391	
.. varav skall aktiveras ./.		-1 391	
.. varav uttag avsatta medel ./.			
Elavgifter	60	62	65
Uppvärmning	432	451	515
Vatten & avlopp	78	70	85
Sophämtning	44	42	50
Fastighetsförsäkringar	32	33	34
Kabel-TV	48	51	52
Internet	2	2	2
Fastighetsskatt	74	75	78
Övr förbrukningsinventarier/material	1	0	16
Styrelsearvode	39	29	45
Revisionsarvode	24	21	20
Förvaltningsarvoden	74	77	76
Övriga förvaltningskostnader	18	23	10
Löner övriga	6	6	5
Löner arvoden/vicevärd	32	28	35
Lagstadgade sociala avgifter	14	9	22
Avskrivning byggnad	0	0	0
Avskrivning om- och tillbyggnader	275	481	481
Avskrivning anläggningar	24	24	24
Avskrivning inventarier	14	12	12
RÖRELSENS KOSTNADER	1 415	1 628	1 835
RÖRELSENS RESULTAT	885	650	602

Ränteintäkter från bank	1	2	0
FINANSIELLA INTÄKTER	1	2	0
Räntekostnader fastighetslån	316	534	559
FINANSIELLA KOSTNADER	316	534	559
Statlig skatt	0	0	0
RESULTAT	570	118	43

Föreslås i resultatdispositionen:

Ianspråktagande av yttre reparationsfond

Reservering till yttre reparationsfond ./.	-57	-57	-57
	513	61	-14

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

Årsavgifter 6% FROM: 2012-01-01

Genomsnittlig avgift per 2012-01-01 uppgår till 786 kr/kvm.