

Årsredovisning 2011

för

Brf Arnulf



Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Korfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats
Upplåtelseavtal	Det avtal som ingås mellan förening och köpare då en bostadsrätt tillskapas och köps första gången.
Årsavgift	Den avgift som en bostadsrättshavare betalar till föreningen för att täcka föreningens olika kostnader. Avgiften betalas vanligtvis uppdelad per månad.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

Årsredovisning för

Brf Arnulf

717600-3577

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Arnulf, 717600-3577 får härmed avge årsredovisning för 2011. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheter får endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnader

Föreningens hus som uppfördes av Byggnadsfirman Gottfrid Lindgren under åren 1948 - 1949, ligger i Uppsala kommun och är beteckningen Tuna Backar 37:2. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens byggnader utgörs av ett trevåningshus med 42 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 29 st parkeringsplatser och 11 garage som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala bostadsytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3 423 kvm, varav 3 178 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök, 40,6 kvm
6 st	2 rum och kök, 64,8 kvm
3 st	2 rum och kök, 61,8 kvm
3 st	2 rum och kök, 64,5 kvm
3 st	3 rum och kök, 83,7 kvm
3 st	3 rum och kök, 80,7 kvm
3 st	3 rum och kök, 80,3 kvm
3 st	3 rum och kök, 79,8 kvm
3 st	3 rum och kök, 84,0 kvm
3 st	4 rum och kök, 105,8 kvm
3 st	4 rum och kök, 103,0 kvm
3 st	4 rum och kök, 104,9 kvm

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningens beslut om reservering och inlämningspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i budgeten.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 1 100 000 kr för den närmaste 10-årsperioden. Av de åtgärder som planeras avser 1 000 000 kr renovering av fasaden samt åtgärder för radonbekämpning.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Renoveringar

Utbyte av takets papp- och takpannor gjordes, 1994
EI- och stamrenovering utfördes, 1998/1999
Fönsterrenovering, 2003
Nya entrédörrar inmonterades, 2004
Nya lägenhetsdörrar inmonterades, 2008 samt postfack
Under 2009 förbättrades lekplatsen med ny gungställning och ny sandlåda
Under 2011 ordnades 5 nya parkeringsplatser i trädgården.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Riksbyggen om fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 1998-03-30.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 49 medlemmar

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt en andrahandsuthyrningar.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2011-03-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Maria Bergqvist	Ordförande	
Lars Forsberg	Sekreterare	
Maren Eckart	Ledamot	
Mia Tjäder	Ledamot	Avgått från oktober 2011
Karin Wiklund	Ledamot	
Anna Gidlund	Suppleant	
Bengt Tammergård	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller med en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden

Revisorer

Helena Jaktlund
Peter Wahlström
Karina Rosenberg, suppleant

Valberedningen

Pia Hammarling, Eva Strindberg och Ann-Kristin Linde

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har under året uppgått till 7 580 kronor
Reparation utomhus, anläggning av parkeringsplatser samt planering av nya buskar 33 350 kronor

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Resultater visar ett överskott. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna och på hur fastighetens taxeringsvärde utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter 2011

Årsavgifter höjdes med 2% från 1 januari 2011.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 302 kr per lägenhet eller 0,4% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Inkomstskatt

Upphört från 2011.

Budget för nästa år

Ingen avgifts- och hyreshöjning från 1 januari 2012.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Service Uppsala AB.

Ekonomisk översikt

	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 508	1 467	1 466	1 467
Årets resultat, tkr	166	137	66	209
Underhållsfond, tkr	1 465	1 473	1 385	1 185 024
Genomsnittlig skuldränta, %	4,1	4,1	4,1	4,1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	166 446
årets resultat	165 631
Totalt	332 077
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av underhållsfond ianspråk tas	-33 350
reserveras till underhållsfond	133 500
i ny räkning överförs	231 927
Totalt	332 077

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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>
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	1 507 187	1 467 038
Övriga intäkter		1 048	-
S:a Nettoomsättning		<u>1 508 235</u>	<u>1 467 038</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-734 889	-720 796
Fastighetsavgift		-58 404	-57 354
Övriga kostnader		-65 012	-88 727
Personalkostnader	3	-122 484	-100 245
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-980 789</u>	<u>-967 122</u>
Avskrivningar	4,5	-218 614	-218 613
Rörelseresultat		<u>308 832</u>	<u>281 303</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		2 456	583
Räntebidrag		-	7 717
Räntekostnader		-145 657	-152 796
Resultat efter finansiella poster		<u>165 631</u>	<u>136 807</u>
Resultat före skatt		<u>165 631</u>	<u>136 807</u>
Statlig skatt		-	-145
Årets resultat		<u>165 631</u>	<u>136 662</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 371 490	4 590 104
Inventarier	5	-	-
		<u>4 371 490</u>	<u>4 590 104</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 371 490</u>	<u>4 590 104</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		2 169	2 211
Övriga kortfristiga fordringar		32 790	32 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	62 738	67 951
		<u>97 697</u>	<u>102 360</u>
Kassa och bank		1 381 653	1 195 122
Summa omsättningstillgångar		<u>1 479 350</u>	<u>1 297 482</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 850 840</u>	<u>5 887 586</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		197 040	197 040
Reservfond		39 200	39 200
Underhållsfond		1 465 023	1 472 523
		<u>1 701 263</u>	<u>1 708 763</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		166 446	22 284
Årets resultat		165 631	136 662
		<u>332 077</u>	<u>158 946</u>
Summa eget kapital		<u>2 033 340</u>	<u>1 867 709</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Skulder till kreditinstitut		3 306 125	3 483 625
		<u>3 306 125</u>	<u>3 483 625</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		177 500	177 500
Leverantörsskulder		93 680	68 752
Övriga skulder		5 064	4 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	235 131	285 013
		<u>511 375</u>	<u>536 252</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 850 840</u>	<u>5 887 586</u>
<hr/>			
Ställda panter och säkerheter			
Fastighetsinteckningar		6 619 000	6 619 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Belopp i parentes avser föregående års värde.

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas 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 nyttjandeperioder.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	% per år
Byggnader	1,3
Stamreovering	2,5
Fönsterreovering	4
Reovering dörrar	3

Antal anställda

Under året har föreningen haft en anställd vicevärd samt lokalvårdare. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Hyror	3 947	3 947
Garage och p-platser	57 258	45 455
Årsavgifter	1 445 632	1 417 336
Kravavgift	350	300
Summa	1 507 187	1 467 038

Not 2 Fastighetskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Fastighetsskötsel	113 660	112 560
Övriga fastighetskostnader	12 404	22 425
Reparationer	7 580	7 034
Reparation utomhus	33 350	-
Serviceavtal	4 494	4 494
El	39 991	39 827
Fjärrvärme	356 968	370 953
Vatten	49 337	51 050
Sophämtning	42 824	41 517
Fastighetsförsäkring	19 056	18 501
Kabel-Tv	55 225	52 435
Summa	734 889	720 796

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Löner	53 691	39 545
Styrelsearvode	16 000	11 000
Vicevärdsarvode	31 400	31 400
Revisorsarvode	2 200	2 000
Totala löner och ersättningar	103 291	83 945
Sociala avgifter enligt lag och avtal	19 193	16 300
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	122 484	100 245

I kostnader för lön ingår arvode till trädgårdsansvarig Eva Strindberg med 15 000 kronor.

Not 4 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 346 600	1 346 600
Utgående anskaffningsvärde	1 346 600	1 346 600
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-922 344	-904 838
Årets avskrivning på byggnad	-17 506	-17 506
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-939 850	-922 344
Utgående redovisat värde på byggnad	406 750	424 256
Renovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 391 144	1 391 144
Utgående anskaffningsvärde	1 391 144	1 391 144
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 340 956	-1 290 769
Årets avskrivningar	-50 188	-50 187
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 391 144	-1 340 956
Utgående redovisat värde för renovering	-	50 188
Stamrenovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	4 400 000	4 400 000
Utgående anskaffningsvärde	4 400 000	4 400 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 268 750	-1 158 750
Årets avskrivningar	-110 000	-110 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 378 750	-1 268 750
Utgående redovisat värde för renovering	3 021 250	3 131 250
Renovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	485 000	485 000
Utgående anskaffningsvärde	485 000	485 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-155 200	-135 800
Årets avskrivningar	-19 400	-19 400
Utgående avskrivningar enligt plan	-174 600	-155 200
Utgående redovisat värde för renovering	310 400	329 800

Renovering

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	646 250	646 250
Utgående anskaffningsvärde	<u>646 250</u>	<u>646 250</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-43 040	-21 520
Årets avskrivningar	-21 520	-
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-64 560</u>	<u>-21 520</u>
Utgående redovisat värde för renovering	581 690	624 730

Mark

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	51 400	51 400
Utgående anskaffningsvärde	<u>51 400</u>	<u>51 400</u>
Utgående redovisat värde för mark	51 400	51 400

Taxeringsvärde

	2011-12-31	2010-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	19 897 000	19 897 000
Taxeringsvärde mark:	<u>11 275 000</u>	<u>11 275 000</u>
	31 172 000	31 172 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	30 800 000	30 800 000
Lokaler	<u>372 000</u>	<u>372 000</u>
	31 172 000	31 172 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	18 402	18 402
Utgående anskaffningsvärde	<u>18 402</u>	<u>18 402</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-18 402	-18 402
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-18 402</u>	<u>-18 402</u>
Utgående redovisat värde	-	-

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Riksbyggen	28 854	28 415
Trygg Hansa	19 818	19 056
Com Hem	14 066	13 665
Uppsala Vatten, avfall		2 473
Uppsala Vatten, vatten		4 342
	<u>62 738</u>	<u>67 951</u>

Not 7 Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Underhåll- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	197 040	39 200	1 472 524	22 284	136 662
Disposition enligt föreningsstämma lanspråktagande av underhållsfond			-7 500		
Balanseras i ny räkning				144 162	-136 662
Årets resultat					165 631
Belopp vid årets utgång	197 040	39 200	1 465 024	166 446	165 631

Not 8 Långfristiga skulder

	<i>Ränta%</i>	<i>Räntan är bunden tom</i>	<i>Amorteringar år XX enl låneavtal</i>	<i>Lånebelopp 2011-12-31</i>
<i>Långgivare</i>				
Swedbank	3,83	2015-11-10	130 000	2 165 500
Swedbank	4,54	2016-11-11	47 500	1 318 125
Totalt			177 500	3 483 625
Kortfristig del nästa års amortering				-177 500
				3 306 125

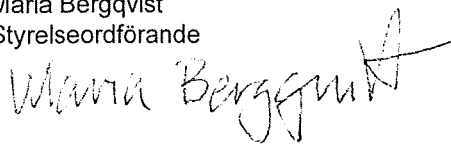
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Förutbetalda hyresinkomster	129 803	131 427
Räntekostnader dec	34 496	36 220
Elkostnade dec	3 868	5 000
Fjärrvärme	37 000	88 000
Styrelsearvode	21 000	17 000
Revisionarvode	1 800	1 600
Sociala avgifter	7 164	5 766
	235 131	285 013

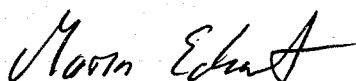
Underskrifter

Uppsala 2012 - 02 - 15

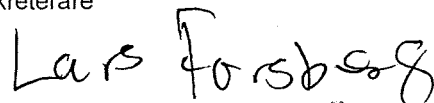
Maria Bergqvist
Styrelseordförande



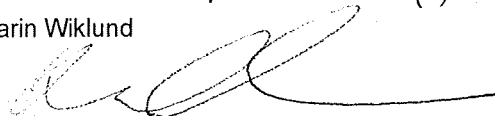
Maren Eckart



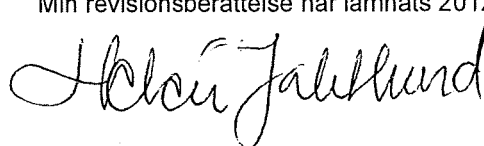
Lars Forsberg
Sekreterare



Karin Wiklund



Min revisionsberättelse har lämnats 2012 - 02 - 26



Helen Jaktlund



Peter Wahlström

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BRF ARNULF

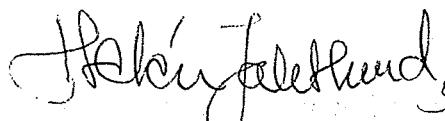
Vi har granskat Bostadsrättsföreningen Arnulfs förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning för räkenskapsåret 2011 samt tagit del av 8 styrelseprotokoll.

Räkenskaperna är förda med ordning och noggrannhet samt försedda med vederbörliga verifikationer.

Då revisionen inte givit anledning till anmärkning får vi tillstyrka

- att balansräkningen fastställs
- att årets överskott 322 077 kronor överföres enligt förslag till vinstdisposition i förvaltningsberättelsen
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2011

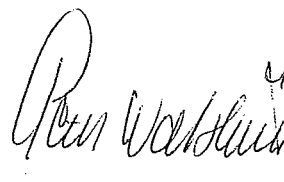
Uppsala den 26 februari 2012



Helén Laktlund



Karina Rosenberg



Peter Wahlström