

Brf Enegården
Org nr 717600-1340

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll:	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9
- noter	10

Brf Enegården

Orgnr 717600-1340

Förvaltningsberättelse 2011

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning :

Ordförande	Gunbritt Geijer
Kassör	Carolina Everhag
Sekreterare	Marianne Nordling
Ledamöter	Anders Eriksson (vice ordf) Johan Hansson
Suppleanter	Anita Janervik Lennart Schultz

Firmatecknare har, utöver styrelsen som helhet, varit Gunbritt Geijer och Carolina Everhag i förening.

Styrelsen har under året (1/1-31/12) haft 7 protokollförda sammanträden. Under året har i regel även suppleanterna deltagit i styrelsearbetet

Revisorer

Revision har genomförts av Tomas Thorsbrink

Föreningens stadgar

Nya stadgar antogs på extra stämma 2009-01-22 vilka registrerades hos Bolagsverket 2009-02-10.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Visma Services Sverige AB, den tekniska förvaltningen av Upplands Fastighetsservice i Uppsala AB. Städning av trapphus och tvättstuga och har skötts av Händig Händer.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 mars.

Lägenhets- och fastighetsinformation

Antalet lägenheter med bostadsrätt är 18 st.

Inga **överlåtelse** har skett under året (räknat från föregående stämma)

Inga **andrahandsuthyrningar** har förekommit.

Fastigheten, Luthagen 37:1 i Uppsala, är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningens fastighet byggdes 1931. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 18 st lägenheter med en total bostadsyta om 1340 kvm. I källaren finns ett gästrum om ca 10 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 4 st 1 rum och kök
- 8 st 2 rum och kök
- 1 st 3 rum och kök
- 2 st 3 rum och kokvrå
- 2 st 5 rum och kök
- 1 st 6 rum och kök

Reparationer, underhåll, inköp etc.

Följande arbeten/inköp etc har gjorts :

- Ommålning av sockel mot Vindhemsgratan (reklamation).
- Installation av kommunicerande brandvarnare i trapphus, vind och källare samt utdelning av brandvarnare till medlemmarna.
- Byte av ventiler för värmesystemet (ca 12 tkr)
- Reparation av tvättmaskin och torktumlare (ca 6tkr)
- Reparation av balkonger för lgh 7 och 12 (totalt ca 26 tkr)
- Byte av lås/bleck (ca 6000 kr)

Föreningens **städdag** ägde rum den 14/5

Föreningens gästrum

Föreningens gästrum har utnyttjats 19 nätter under perioden 1/1-31/12. F.o.m. 2011-01-01 infördes en avgift om 50 Kr per natt för att kunna hålla vårt gästrum och dess inventarier i fräscht skick .Relaterade intäkter uppgick till 950 kr vilka insatts på föreningens bankkonto (jan 2012).

Årsavgifter

Inga förändringar av årsavgifterna har gjorts under året

Fom 2012-01-01 har dock årsavgifterna höjts med 2% samtidigt som TV- avgiften har ökat från 95 kr till 101 kr per lägenhet vilket motsvarar den verkliga debiteringen från Comhem.

Kostnader

Kostnaderna (exkl. avskrivningar) blev 93 % av både budgeterade kostnaderna och av kostnaderna 2010 .

Kommentarer till större kostnadsposter

Fjärrvärme:155 tkr (94 % av budget och 81 % av 2010). Minskningen beror framförallt på den betydligt lägre förbrukningen än under köldåret 2010.

Räntor: 100 tkr (3,6 % av genomsnittligt lånebelopp) innebärande en ökning med 20 % i förhållande till 2010 (2,8 %) . I förhållande till budgeterade räntor blev den faktiska räntekostnaden 1 % lägre.

Reparationer: 54 tkr (23 % under budget och 40 % under 2010)

Investeringar

Inga investeringar har skett under året

Lån

Föreningens lån uppgick vid årsskiftet till **2631 tkr**. Under året amorterades 211,5 tkr. varav 106,5 tkr utgörs av en extra amortering som styrelsen beslutade göra under 2011 eftersom vår kassa ansågs vara betryggande i förhållande till de kostnader som projicerats.

Under året har styrelsen bundit följande lån på längre löptider enligt nedan:

- 560 tkr med 5 års löptid, 4,21 % ränta
- 452 tkr med 3 års löptid, 3,72 %
- 213 tkr med 2 års löptid, 3,11 %
- 206 tkr med 1 års löptid, 3,66 %

Per årsskiftet hade vi 100 % av våra lån bundna (57 % per 31/12-2010) varav ca 23 % skall omsättas under 2012.

Resultat

Resultatet för 2011 efter finansiella kostnader/intäkter blev 39 tkr (budget = -6,5tkr).

Den stora positiva skillnaden mot budgeterat resultat förklaras framförallt av lägre reparationskostnader och uppvärmningskostnader (17 tkr respektive 10 tkr lägre än budget).

Även förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial blev ca 14 tkr lägre än budgeterat.

Kassaflöde

Under året reducerades vår kassa med 83 tkr vilket är helt relaterad till den extra amorteringen vi beslutade göra under 2011 (se ovan).

Saldot per 31/12-2010 på transaktionskontot var ca 288 tkr.(31/12-2010: 371 kr)

Flerårsjämförelse

	2011	2010	2009
	727 737	728 028	720 055
Resultat, kr	39489	7 045	-12 528
Fond för yttre fastighetsunderhåll, kr	306894	303 763	312 513
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	543	543	537
Lån per kvm bostadsyta, kr	1963	2 121	2 200
Genomsnittlig låneränta (%)	3,6	2,8	3,6
Taxeringsvärde, tkr	14200	14 200	11 588
Lånebelopp 31/12, tkr	2631	2 842	2 947
% av taxeringsvärde	18,5	20,0	25

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	250 071
Årets resultat	39489
Återstår till föreningsstämmans förfogande	289560

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till underhållsfond reserveras	70000
att av underhållsfond ianspråktas	-32033
att i ny räkning överförs	251593
	289560

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

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	727 737	728 028
S:a Nettoomsättning		727 737	728 028
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-398 554	-449 661
Fastighetsavgift		-23 436	-19 166
Övriga externa kostnader		-42 296	-52 195
Personalkostnader	3	-24 163	-25 713
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		-488 449	-546 735
Avskrivningar	4,5	-104 471	-96 300
Rörelseresultat		134 817	84 993
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		4 668	940
Räntebidrag		-	3 760
Räntekostnader		-99 996	-82 648
Resultat efter finansiella poster		39 489	7 045
Resultat före skatt		39 489	7 045
Årets resultat		39 489	7 045

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	3 135 618	3 231 953
Inventarier	5	32 545	40 681
		3 168 163	3 272 634
Summa anläggningstillgångar		3 168 163	3 272 634
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		1 057	4 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	20 885	20 065
		21 942	24 717
Kassa och bank		288 716	372 708
Summa omsättningstillgångar		310 658	397 425
SUMMA TILLGÅNGAR		3 478 821	3 670 059
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		88 920	88 920
Reservfond		2 040	2 040
Underhållsfond		306 894	303 763
		397 854	394 723
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		250 071	246 157
Årets resultat		39 489	7 045
		289 560	253 202
Summa eget kapital		687 414	647 925
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 523 753	2 737 339
		2 523 753	2 737 339
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		107 136	105 000
Leverantörsskulder		36 649	20 894
Skatteskulder		1 505	2 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	122 364	156 889
		267 654	284 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 478 821	3 670 059

**Ställda panter och
säkerheter**

Fastighetsinteckningar

4 248 800

4 248 800

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

Tilläggsupplysningar

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

Allmänna redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Enegårdens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta definieras som 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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	2
Renovering	2
Stamrenovering	2
Kakelrenovering	12
Inventarier	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd. Styrelsens arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Årsavgifter	707 217	707 244
Övriga årsavgifter	-	-36
Kabel-Tv	20 520	20 520
Kravavgift	-	300
Summa	727 737	728 028

Not 2 Fastighetskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Fastighetsskötsel	56 310	54 697
Städ	21 360	22 490
Övriga fastighetskostnader	5975	11 460
Reparationer	21 533	-
Reparation byggnad	32033	66 869
Serviceavtal	4 592	3 751
El	18 179	18 774
Fjärrvärme	155 420	191 867
Vatten	27 489	25 701
Sophämtning	24 753	24 584
Fastighetsförsäkring	9 113	8 775
Kabel-Tv	21 797	20 693
Summa	398 554	449 661

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:		
Styrelsearvode	20 000	20 000
Totala löner och ersättningar	20 000	20 000
Arbetsmarknadsförsäkring		-
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 163	5 713
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	24 163	25 713

Not 4 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	297 224	297 224
Utgående anskaffningsvärde	297 224	297 224
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-161 533	-155 633
Årets avskrivning på byggnad	-5 944	-5 900
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-167 477	-161 533
Utgående redovisat värde på byggnad	129 747	135 691
Renovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 069 557	2 069 557
Utgående anskaffningsvärde	2 069 557	2 069 557
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-753 910	-712 510
Årets avskrivningar	-41 391	-41 400
Utgående avskrivningar enligt plan	-795 301	-753 910
Utgående redovisat värde för renovering	1 274 256	1 315 647
Stamrenovering 1999		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 200 000	2 200 000
Utgående anskaffningsvärde	2 200 000	2 200 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-462 875	-418 875
Årets avskrivningar	-44 000	-44 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-506 875	-462 875
Utgående redovisat värde för renovering	1 693 125	1 737 125

Renovering 2008

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	42 945	42 945
Utgående anskaffningsvärde	42 945	42 945
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-10 000	-5 000
Årets avskrivningar	-5 000	-5 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-15 000	-10 000
Utgående redovisat värde för renovering	27 945	32 945

Mark

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	10 546	10 546
Utgående anskaffningsvärde	10 546	10 546
Utgående redovisat värde för mark	10 546	10 546

Taxeringsvärde

	2011-12-31	2010-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde mark:	5 400 000	5 400 000
	14 200 000	14 200 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	40 681	64 800
Årets inköp		40 681
Utgående anskaffningsvärde	40 681	105 481
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-	-64 800
Avgår ingående avskrivningar på sålda inventarier		-
Årets avskrivning	-8 136	-
Utgående avskrivningar enligt plan	-8 136	-64 800
Utgående redovisat värde	32 545	40 681

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	-	9 113
Upplupna räntebidrag	-	601
Com Hem	5 552	5 389
Avfall	1 925	1 930
Vatten	2 701	2 282
Länsförsäkringar	9 939	-
Schneider	768	750
	20 885	20 065

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	88 920	2 040	303 763	246 157	7 045
Disposition enligt föreningsstämma					
Överföring till underhållsfond			3 131		
Balanseras i ny räkning				3 914	-7 045
Årets resultat					39 489
Belopp vid årets utgång	88 920	2 040	306 894	250 071	39 489

Not 8 Långfristiga skulder

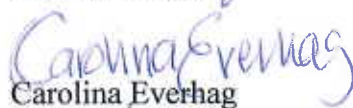
	<i>Ränta%</i>	<i>Räntan är bunden tom</i>	<i>Amorteringar år 12 enl låneavtal</i>	<i>Lånebelopp 2011-12-31</i>
Långgivare				
Stadshypotek	3,07	2013-10-30	-	703 684
Stadshypotek	3,11	2013-12-01	2136	213 490
Stadshypotek	4,21	2016-06-01	-	560 334
Stadshypotek	5,06	2012-09-30	105 000	300 953
Stadshypotek	3,66	2014-12-01	-	300 000
Stadshypotek	3,72	2014-06-01	-	452 428
Stadshypotek	3,34	2012-06-01	-	100 000
Totalt			107136	2 630 889
Kortfristig del nästa års amortering				-107136
				2 523 753

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	59 544	61 482
Upplupna räntor	6 338	7 000
Upplupna styrelsearvoden	20 000	20 000
Upplupna sociala avgifter	6 000	6 000
Upplupen fjärrvärme, dec	16 857	55 070
Upplupen el december	1 307	2 337
Upplupna revisionsarvoden	5 000	5 000
Upplupna förvaltningskostnader	5 318	-
Upplupet städ dec	1 730	-
Upplupen bankavgift Handelsbanken	270	-
	122 364	156 889

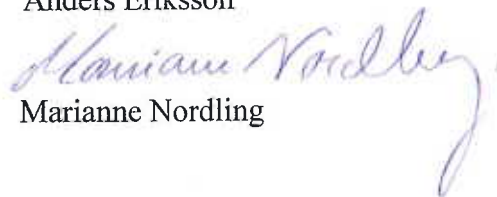
Uppsala den 7 februari 2012


Gunbritt Geijer

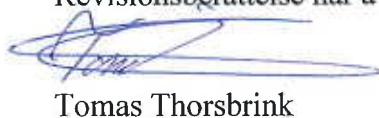

Carolina Everhag


Johan Hansson


Anders Eriksson


Marianne Nordling

Revisionsberättelse har avgivits den 24/2 2012.


Tomas Thorsbrink

Brf Enegården (106)
Resultaträkning 2009-2012B

	Utfall 2009	Utfall 2010	Budget 2011	Utfall 2011	% av budget	Budget 2012	% förändr 2012B/2011
INTÄKTER							
Årsavgifter	693 453	707 244	707 278	707 217	100%	721 400	2%
Årsavg, övrig deb	20 520	20520	20520	20520	100%	21 800	6%
Vatten	3 900						
Tvättstugeavgifter	2040						
Kravavgift	150	300					
Övriga intäkter	-9	-36					
SUMMA INTÄKTER	720 054	728 028	727 798	727 737	100%	743 200	2%
KOSTNADER							
Fastighetsskötsel	-52 921	-54697	-60000	-56310	94%	-60000	7%
Övriga fastighetskostn.	-4 953	-11460	-5000	-5975	120%	-6000	0%
Städning	-19 035	-22490	-22000	-21360	97%	-21200	-1%
Reparationer	-18 709	0	-20000	-21533	108%	-20000	-7%
Rep byggnad	-78 750	-66869	-50000	-32033	64%	-50000	56%
Serviceavtal	-4 525	-3751	-4700	-4592	98%	-4700	2%
El	-13 969	-18774	-18500	-18179	98%	-20000	10%
Fjärrvärme	-151 120	-191867	-165142	-155420	94%	-160000	3%
Vatten	-28 437	-25701	-29000	-27489	95%	-33600	22%
Sophämtning	-24 413	-24584	-22500	-24753	110%	-22700	-8%
Fastighetsförsäkring	-9 321	-8775	-10000	-9113	91%	-10000	10%
Kabel-tv	-20 488	-20693	-20800	-21797	105%	-21800	0%
FASTIGHETSKOSTNADER	-426 641	-449 661	-427 642	-398 554	93%	-430 000	8%
FASTIGHETSSKATT	-24 806	-19166	-22500	-23436	104%	-23400	0%
Förbrukningsinventarier	-5134	-3990	-15000	-3015	20%	-5000	66%
Förbrukningsmaterial	-2 677	0	-3000	-620	21%	-3000	384%
Porto	-384	-480	-500	-554	111%	-600	8%
Revisionsarvode				-5000			
Förvaltningsarvode	-21 714	-25117	-25871	-25908	100%	-26000	0%
Serviceavgift	-3 670	-3930	-4000	-3930	98%	-4000	2%
Bankkostnader	-2 196	-1719	-2500	-2260	90%	-2500	11%
Övriga kostnader	-30 398	-16959	-5000	-1010	20%	-5000	395%
ÖVRIGA KOSTNADER	-66 173	-52 195	-55 871	-42 297	76%	-46 100	9%
Styrelsearvode	-15 000	-20000	-20000	-20000	100%	-20000	0%
Arbetsgivaravgifter	-4 713	-5713	-6000	-4163	69%	-6300	51%
Arb.mark.förs	625	0	0	0			
PERSONALKOSTNADER	-19 088	-25 713	-26 000	-24 163	93%	-26 300	9%
Avskrivning byggnader	-5 900	-5 900	-5 900	-5 944	101%	-5 900	-1%
Avskrivning renovering	-41 400	-41 400	-41 400	-41 391	100%	-41 400	0%
Avskrivning stamren.	-44 000	-44 000	-44 000	-44 000	100%	-44 000	0%
Avskrivning bredband	-12 960	0	0	0		0	
Avskrivning klinkers	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	100%	-5 000	0%
Avskrivning,avfuktare/tvättlinor	0	0	-8 000	-8 136	102%	-8 100	
AVSKRIVNINGAR	-109 260	-96 300	-104 300	-104 471	100%	-104 400	0%
Ränteintäkter	19 764	939	3000	4 660	155%	3 000	-36%
Skattefria ränteintäkter		1		8		0	
Räntebidrag	3 434	3760	0	0			
Räntekostnader	-109 737	-82648	-101019	-99996	99%	-99000	-1%
Dröjsmålsräntor	-76		0	0		0	
FINANSIELL INTÄKT/KOSTN	-86 615	-77 948	-98 019	-95 328	97%	-96 000	1%
ÅRETS RESULTAT	-12 529	7 046	-6 534	39 488		17 000	

Hur våra kostnader fördelades 2011 (värden i tkr)

