

Brf Enegården
Org nr 717600-1340

Årsredovisning för räkenskapsåret 2009

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Förvaltningsberättelse

Brf Enegården

Orgnr 717600-1340

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning :

Ordförande	Lennart Schultz
V. Ordf/Kassaförv.	Anita Janervik
Sekreterare	Laura Hartman
Ledamöter	Philippe Collet Mattias Lundberg
Suppleanter	Gunbritt Geijer Monica Nygren

Firmatecknare har varit Lennart Schultz och Anita Janervik i förening.

Revisorer

Revision har genomförts av *Jan-Erik Mårtensson*

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 har skötts av Händig Händer.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 mars.

Styrelsen har under året (1/1-31/12) haft 6 protokollförda sammanträden. Översyn och dokumentation har gjorts av vårt styrelsearbete för att säkerställa effektiva rutiner och ansvarsfördelningar.

Lägenhets- och fastighetsinformation

Antalet lägenheter med bostadsrätt är 18 st.

Följande **överlåtelse** har skett under året:

- Hans och Caroline Ehrencrona har sålt lägenhet nr 8 till Lena och Lennart Schultz
- Lena och Lennart Schultz har sålt lägenhet nr 10 till Anders och Inga-Lena Erikson.

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.

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

Under november infördes ett **nytt numreringsystem** för våra lägenheter enligt beslut från lantmäteriet. Varje medlem har tidigare informerats skriftligen härom.

Reparationer, underhåll etc.

Följande arbeten har utförts :

- Plåtarbeten ovanför källaringång samt reparation av källardörr
- Reparation och målning av burspråk mot Vindhemsgatan
- Målning av mur samt delar av takfot
- Komplettering av marksten i bersån
- Utvidgning av yta för cykelställ
- Byte till termostatventiler i trapphusen.
- Byte av dörrstängare i ytterdörr, 18 A
- Målning av väggar i torkrum

Föreningens **städdag** ägde rum den 16/5

Underhållsplan

Föreningen har under året upprättat en underhållsplan för att få en bättre bas för planläggning av framtida underhållsbehov och tillse att tillräckliga medel avsätts för dessa. Planen innebär att ca 70 TKR bör avsättas årligen för fastighetens underhåll under de närmaste 30 åren

Föreningens gästrum

Föreningens gästrum har utnyttjats ca 100 nätter under perioden 1/1-31/12.

Inköp

Trädgårdsmöbel i teak inköptes under året till bersån samt en ny dammsugare till källaren.

Årsavgifter

Från 2009-04-01 införde vi nya principer för avgifter innebärande att vatten- och tvättstugeavgifterna nu baseras på respektive lägenhets andelstal.

Från samma datum höjdes årsavgiften med i genomsnitt 4,4 % på årsbasis. På grund av de nya debiteringsprinciperna enligt ovan varierar höjningen beroende på lägenhet.

Kostnader

Kostnaderna (exkl. avskrivningar) blev 1 % högre än de budgeterade kostnaderna och 8% över 2008.

Större kostnadsposter:

Fjärrvärme: 151 TKR (2% över budget och 4% över 2008) Ökningen beror främst på ökad förbrukning (3 %). Tack vare övergång till rörligt pris från 2009-01-01 har vi kunnat absorbera största delen av Vattenfalls prishöjning för 2009 som var ca 4%.

Räntor: 110 TKR (3,6 % av genomsnittligt lånebelopp) innebärande en minskning med 29 % i förhållande till 2008 (4,8%) och 24% lägre än budgeterat

Reparationer/Underhåll: 98 TKR (22 % över budget och 103 % över 2008) varav 79 TKR är att hänföra till fasadrenovering. Övriga kostnadsposter har varit klottersanering, byte av termostatventiler i bl.a. trapphusen, reparationer av läckage i avloppsrör i källaren, rep av källardörr och takplåt över källaringång etc.

Övriga kostnader: 30 TKR (50 % över budget)

Under denna kostnadspost ligger en engångskostnad för framtagning av underhållsplan (17500 Kr), reservering av revisionsarvode för 2009 (5000Kr), extradebiteringar från fastighetsservice, inköp av julgran med tillhörande eldragnings samt förtäring i samband med årsstämma och städ/aktivitetsdagar.

Lån

Föreningens lån uppgick vid årsskiftet till 2 947 339 kr. Under året **amortrades** 153.590 kr.

Styrelsen beslöt i september att reducera våra årliga amorteringar från ca 165.000 kr till 105.000kr, d.v.s. en reduktion med ca 60.000 kr. Anledningen till detta är att bättre anpassa amorteringarnas storlek till våra årliga avskrivningar och att förbättra vårt kassaflöde.

Ett lån på 703 684 kr med fast ränta om 4,14 % löpte ut i oktober och skrevs om till ett 3 månaders lån med f.n. 1,33 % ränta.

Av totala lånebeloppet har föreningen nu 58 % med 3 månaders löptid till f.n. 1,33 % ränta.

Övriga lån (3st) har under året löpt med fast ränta med i genomsnitt 4,1 %

Föreningen tog 2009-03-31 en checkräkningskredit på 75 000kr för täckande av extra höga kostnader i samband med fasadrenoveringen. Denna kredit löper ut 2010-03-31 då vi ämnar avsluta densamma.

Resultat

Resultatet för 2009 efter finansiella kostnader/intäkter blev **-12 TKR** vilket är i linje med budgeterat resultat.

Kassaflöde

Under året hade vi ett negativt kassaflöde om ca **56 TKR** vilket är relaterat till de förhållandevis stora amorteringarna och reparationskostnaderna. Budgeterat kassaflöde var negativt **69 TKR**

Bankmedel

Föreningens ettåriga räntekonto med 4,9 % ränta löpte ut i september. Medlen på detta konto, som uppgick till 419 600 kr, varav 19 600 utgjordes av ränta, överfördes till vårt transaktionskonto.

Saldot per 31/12-2009 på transaktionskontot var 412402 Kr.

Flerårsjämförelse

		<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Nettoomsättning	kr	720 055	695 750	695 004
Resultat	kr	-12 528	19 046	40 282
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	312 513	293 468	273 468
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	537	519	519
Lån per kvm bostadsyta	kr	2 200	2 314	2 437
Genomsnittlig låneränta		3,6	4,8	4,2
Taxeringsvärde	tkr	11 588	11 588	11 588
Lånebelopp 31/12	tkr	2 947	3 101	3 266
% av taxvärde		25	27	28

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	249 934
Årets resultat	-12 528
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>237 406</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till underhållsfond reserveras	70 000
att av underhållsfond ianspråktas	-78 750
att i ny räkning överförs	246 156
	<hr/>
	<u>237 406</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2009	2008
Nettoomsättning			
Intäkter	2	720 055	695 750
Summa nettoomsättning		720 055	695 750
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	3	-426 641	-367 171
Fastighetsskatt		-24 806	-23 510
Övriga externa kostnader		-66 173	-32 584
Personalkostnader	4	-19 088	-21 056
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-536 708	-444 321
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-109 260	-104 260
Resultat före finansiella poster		74 087	147 169
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		19 764	18 786
Räntebidrag		3 434	6 574
Räntekostnader		-109 737	-153 483
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-76	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-86 615	-128 123
Resultat efter finansiella poster		-12 528	19 046
Årets resultat		-12 528	19 046

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Inventarier	5	0	12 960
Byggnader och mark	6	3 328 253	3 424 553
		<hr/>	<hr/>
		3 328 253	3 437 513
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		3 328 253	3 437 513
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		1 051	1 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	18 417	16 107
		<hr/>	<hr/>
		19 468	17 157
		<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	8	0	400 000
		<hr/>	<hr/>
Kassa och bank		413 433	85 300
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		432 901	502 457
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		3 761 154	3 939 970
		<hr/>	<hr/>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
9			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		88 920	88 920
Reservfond		2 040	2 040
Underhållsfond		312 514	293 468
		<hr/>	<hr/>
		403 474	384 428
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad resultat		249 934	249 934
Årets resultat		-12 528	19 046
Summa eget kapital		640 880	653 408
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 842 339	2 936 133
Summa långfristiga skulder		2 842 339	2 936 133
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	105 000	164 796
Leverantörsskulder		47 203	61 365
Skatteskulder		5 394	1 910
Övriga kortfristiga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	120 338	122 357
Summa kortfristiga skulder		277 935	350 429
Summa eget kapital och skulder		3 761 154	3 939 970
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		4 248 800	4 248 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Linjär avskrivningsmetod används.

Byggnader	2%
Renovering	2%
Stamrenovering	2%
Kakelrenovering	12%
Bredband (helt avskriven 2009)	20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Fordringar

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

Föreningens underhållsfond

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

Antalet anställda

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

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Årsavgifter	693 453	652 080
Vatten	3 900	16 950
Tvättstugeavgifter	2 040	8 160
Övriga årsavgifter	-9	0
Kabel-tv	20 520	18 360

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Kravavgifter	150	200
	<u>720 054</u>	<u>695 750</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fastighetsskötsel	52 921	51 693
Övriga fastighetskostnader	4 953	6 359
Reparationer	18 709	47 833
Städ	19 035	17 411
Reparation byggnad	78 750	0
Serviceavtal	4 525	4 300
El	13 969	14 167
Fjärrvärme	151 120	145 106
Vatten	28 437	29 134
Sophämtning	24 413	22 727
Fastighetsförsäkring	9 321	9 094
Kabel-Tv	20 488	19 348
Summa	<u>426 641</u>	<u>367 172</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Styrelsearvoden	15 000	15 000
Arbetsgivaravgifter	4 713	5 000
Arb markn försäkringar	-625	1 056
Summa	<u>19 088</u>	<u>21 056</u>

Not 5 Inventarier

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Bredband		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	64 800	64 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 800	64 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	-51 840	-38 880
Årets avskrivningar	-12 960	-12 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 800	-51 840
Utgående restvärde enligt plan	0	12 960

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	297 224	297 224
Utgående anskaffningsvärde	297 224	297 224
Ingående ackumulerade avskrivningar	-149 733	-143 833
Årets avskrivning	-5 900	-5 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 633	-149 733
Utgående restvärde enligt plan	141 591	147 491
Renovering		
Ingående anskaffningsvärde	2 069 557	2 069 557
Utgående anskaffningsvärde	2 069 557	2 069 557
Ingående ackumulerade avskrivningar	-671 110	-629 710
Årets avskrivning	-41 400	-41 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-712 510	-671 110
Utgående restvärde enligt plan	1 357 047	1 398 447

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Stamreovering 1999		
Ingående anskaffningsvärde	2 200 000	2 200 000
Utgående anskaffningsvärde	2 200 000	2 200 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-374 875	-330 875
Årets avskrivning	-44 000	-44 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-418 875	-374 875
Utgående restvärde enligt plan	1 781 125	1 825 125
Renovering 2008		
Ingående anskaffningsvärde	42 945	42 945
Utgående anskaffningsvärde	42 945	42 945
Årets avskrivning	-5 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 000	0
Utgående restvärde enligt plan	37 945	42 945
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	10 546	10 546
Utgående restvärde enligt plan	10 546	10 546
Totalt utgående restvärde enligt plan	3 328 254	3 424 554
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 600 000	7 600 000
Taxeringsvärde mark	3 988 000	3 988 000
Totalt	11 588 000	11 588 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	8 775	9 321
Upplupna räntebidrag	0	1 664
Com Hem	5 122	5 122
Avfall	1 930	0
Vatten	2 421	0
Samtek	169	0
Summa	<u>18 417</u>	<u>16 107</u>

Not 8 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 4,9% avslutad 090909	
Anskaffningsvärde	400 000
Ökning/minskning	<u>19 763</u>
Försäljningsvärde	<u>419 763</u>

Not 9 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Underhålls- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2008-12-31	88 920	2 040	293 468	249 934	19 045
Överföring till underhållsfond			19 045		
Balansering av föregående års resultat				-	-19 045
Årets resultat					<u>-12 528</u>
Eget kapital 2009-12-31	<u>88 920</u>	<u>2 040</u>	<u>312 513</u>	<u>249 934</u>	<u>-12 528</u>

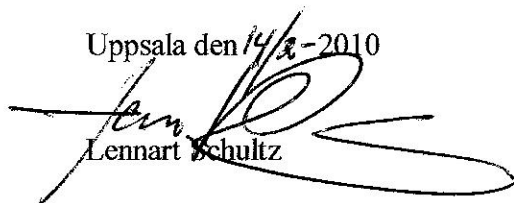
Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2010 enl låneavtal	Lånebelopp 2009-12-31
Stadshypotek	1,33	2010-02-01	0	703 684
Stadshypotek	4,24	2011-12-01	0	213 490
Stadshypotek	1,33	2010-03-16	0	560 334
Stadshypotek	5,06	2012-10-17	105 000	510 953
Stadshypotek	4,20	2010-12-01	0	506 450
Stadshypotek	1,33	2010-03-16	0	452 428
Kortfristig del nästa års amortering				-105 000
Totalt			105 000	2 842 339

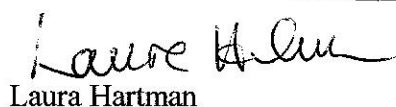
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

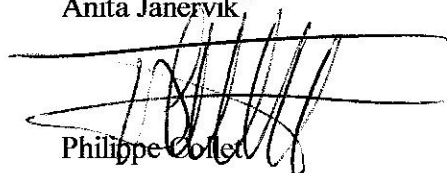
	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Upplupna räntor	7 007	14 391
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	61 373	87 966
Upplupna styrelsearvoden	15 000	15 000
Upplupna sociala avgifter	5 000	5 000
Upp fjärrvärme december	21 426	0
Uppl el december	1 604	0
Uppl revarvoden	5 000	0
Uppl förvalt.kost	3 619	0
Övriga poster	309	0
Summa	<u>120 338</u>	<u>122 357</u>

Uppsala den 14/2-2010


Lennart Schultz


Anita Janervik


Laura Hartman


Philippe Collet


Mattias Lundberg

Revisionsberättelse har avgivits den 15/2 2010.


Jan-Erik Mårtensson