

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Smulgubben

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 1999-10-20 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BERTHÅGA 32:1	1997	Uppsala

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1991 och består av 3 flerbostadshus och 24 småhus.

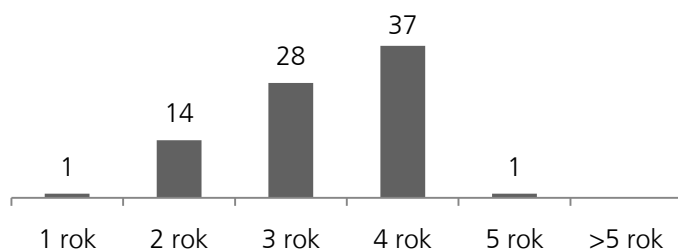
Fastighetens värdeår är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8563 kvadratmeter, varav 8086 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 477 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 81 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt och 29 garage.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Föreningslokal

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 83 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lennart Harry Elias Andersson	Ledamot
Marie Therese Lindberg	Ledamot
Mahmoud Mashouri	Ledamot
Svante Volmar Wilhelm Grip	Ledamot
Agne Renaldol Elvström	Ledamot
Britt Eva Monica Ahlinder	Ledamot
Ingrid Linnea Mellin	Ledamot

Kjell Lundin	Suppleant
Anders Kjell-Ove Eriksson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marianne Fredriksson Stohr	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers
----------------------------	------------------	---------------------------------

Valberedning

Kathrin Bengtsson
Charlotte Tillenius

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har styrelsen fortsatt med att investera i tekniska förbättringar som i framtiden ska ge utdelning i form av lägre driftskostnader. Genom att ta tillvara evakueringsluften från de tre punkthusen och producera varmvatten via värmepumpar har denna funktion förbättrats avsevärt. Vi får nu varmvatten till punkthusen till 1/4 av tidigare energiåtgång.

Syftet är att ta tillvara värmepumparnas överskottsvärme (ca 65%) med överkoppling till det stora värmesystemet där vi köper fjärrvärme.

Det har varit svårt att styra olika värmeflöden på rätt sätt. Det kan noteras att det värmesystem som gjordes redan vid byggnationen för 20 år sedan, hade stora brister och har inte klarat värmeflödena på rätt sätt utan mycket energi har gått till spillo med höga energikostnader som följd.

Vi har tvingats att lägga om en del huvudledningarna för att få rätt flödesriktningar. Felen fanns ända in i lägenheterna där termostaterna var feldimensionerade. Dessa har bytts ut. Cirkulationspumpar har bytts ut på både kulvertnivå och för lokal varmvattencirkulation. För dålig och okontrollerad cirkulation påverkar också vattenförbrukningen avsevärt. Exempelvis, om mycket kallvatten måste tappas av innan varmvattnet kommer fram ökar vatten- förbrukningen.

Att manuellt styra ett avancerat energisystem går inte. Pumpar, ventiler, temperaturer, m.m. måste kännas av och styras minut för minut. Ett datasystem med ett stort antal avkänningspunkter blir helt färdigställt i februari 2011. Trots att allt inte varit i funktion under detta år kan vi avläsa en del ekonomiska driftsvinster redan i det här bokslutet. Kommande år skall bli skördeår med betydligt lägre driftskostnader än tidigare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Styrelsen har beslutat att byta låssystem till lägenheterna. Det finns ett gammalt avtal med lås företag (ett så kallat säkerhetssystem) som är tveksamt och som kostar både förening och den enskilde onödiga pengar om exempelvis en nyckel eller låskolv måste ersättas. Detta system kommer att avvecklas och var och en får själv svara för sina egna låskolvar och därmed också nycklar.

Varje lägenhetsdörr kommer att förses med låstubb där man kan lägga in sina nycklar från insida av dörr om man vill att exempelvis hantverkare ska få tillträde till lägenheten. Låstuben är öppningsbar från utsidan med ett lås vars nyckel kan lånas ut av nyckelansvarig till exempelvis hantverkare som av lägenhetsinnehavaren beviljats tillträde. Det översta låset s.k. sjutillhållarlås kommer att finnas kvar i oförändrat skick och funktion.

Förutom de nu vidtagna restaureringsarbetena med värmeförseln finns andra behov som är eftersatta i fråga om underhåll. Punkthusens tak saknar underlagstättning under takpannorna och läcker vatten sedan husen byggdes. Detta bör åtgärdas snarast innan alltför stora rötskador uppstår.

Radhusens fasad har målats med färg som "ej andas", varvid rötskador uppstått i det yttre trävirket. Gavlarna som vetter mot norr och fasader närmast skog är mest utsatta. Som åtgärd har föreningen köpt in saneringsvätska för att motverka angrepp av mögel och mossliknande växter. En gavel har rivits för att konstatera omfattningen. De mest angripna radhusen bör en del virke bytas ut snarast, primärt av utseendeskäl. Om några år bör radhusen saneras från plastfärg, skadat virke bytas ut och måleriet bör utföras av professionellt måleriföretag.

Övrig information

Styrelsen har konsekvent avslagit ansökan om andrahandsuthyrning. Ett fall har överklagats till hyresnämnden varvid hyresnämnden efter prövning ansåg att vårt beslut följde gällande lagstiftning.

Föreningens ekonomi

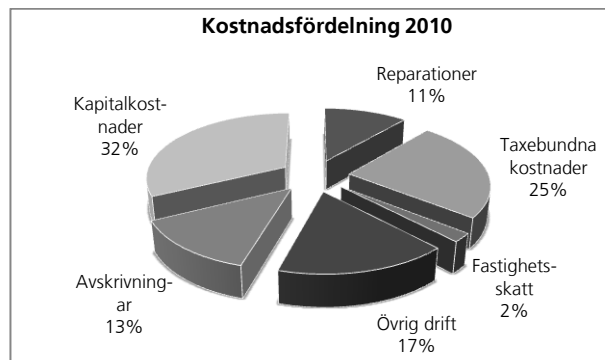
Föreningens ekonomi är stabil och bör kunna ge ökade intäkter framöver genom gjorda rationaliseringar. Nuvarande förhållandevis låga bankräntor ger vår förening ett tillfälligt andrum som gör det möjligt att fortsätta med att göra förbättringar som syftar till lägre kostnader och ökat realvärde på våra fastigheter.

Vår förening präglas av förhållandevis hög andel kollektiva föreningslån som upptar stor del av var och ens månadskostnad. Räntor och amortering ingår alltså i "hyran" till skillnad, om att var och en hade hela lånebeloppet under egen förvaltning, vilket är vanligt vid nybyggnation.

Här finns både för- och nackdelar! Räknar man bort dessa bankkostnader så är driftskostnaderna nu på en rimlig nivå och våra bostäder är nu attraktiva.

Ett orosmoln för alla bostäder framöver är energikostnaderna (el och fjärrvärme). Vi har nu förberedd teknik för att i framtiden kunna komplettera (bygga på) med andra system. Exempelvis solvärme i kombination med bergvärme. Somarens överskottsvärme kan då lagras i berget för att sedan återbrukas på vintern. Exempel: IKEAs varuhus. En förutsättning är förstås att det är lönsamt. Det är mycket angeläget att driftskostnaderna ständigt bevakas i fortsättningen och att onödiga utgifter elimineras.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	496 kr
Årsavgifter	744 kr
Ränta och utdelning	1 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	70 kr
Taxebundna kostnader	151 kr
Fastighetsskatt	13 kr
Övrig drift	103 kr
Avskrivningar	82 kr
Kapitalkostnader	200 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8086 kvm bostäder och 477 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	744	744	744	744
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 214	7 258	7 297	7 346
Elkostnad/kvm totalyta	46	41	41	46
Värmekostnad/kvm totalyta	72	74	75	73
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	30	30	36

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	968 752
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-263 712
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-177 348
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	527 692

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs **632 067**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 249 999	6 252 614
Övriga rörelseintäkter		7 061	62 355
		6 257 060	6 314 969
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-403 669	-327 062
Reparationer		-491 448	-472 257
Periodiskt underhåll		-104 375	-1 037 275
Taxebundna kostnader		-1 296 936	-1 411 101
Övriga driftskostnader		-180 067	-169 862
Fastighetsskatt		-114 597	-113 962
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-194 630	-193 792
Personalkostnader		-101 870	-112 906
Avskrivningar		-698 328	-698 328
		-3 585 921	-4 536 545
RÖRELSERESULTAT		2 671 139	1 778 424
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		11 066	11 286
Räntekostnader		-1 713 453	-2 151 517
		-1 702 387	-2 140 231
ÅRETS RESULTAT		968 752	-361 807

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 58 970 218	59 664 566
Maskiner och inventarier	Not 4 3 980	7 960
	58 974 198	59 672 526
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	58 977 698	59 676 026
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	7 463	20 434
Skattefordringar	122 299	122 934
Övriga fordringar	25 442	24 931
Förutbetalda kostnader	Not 5 159 604	156 555
	314 808	324 854
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 6	
Kortfristiga placeringar	500 000	0
	500 000	0
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	500 000	0
SBC klientmedel i SHB	2 350 144	1 799 349
	2 850 144	1 799 349
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 664 952	2 124 203
SUMMA TILLGÅNGAR	62 642 650	61 800 229

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		72 134	72 134
Upplåtelseavgifter		679 332	679 332
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 661 297	1 294 670
		2 412 763	2 046 136
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		0	287 374
Ansamlad förlust		-441 060	0
Årets resultat		968 752	-361 807
		527 692	-74 433
SUMMA EGET KAPITAL		2 940 455	1 971 703
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	58 015 284	58 371 550
		58 015 284	58 371 550
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	319 000	319 000
Leverantörsskulder		288 405	192 865
Övriga kortfristiga skulder		1 324	1 179
Upplupna kostnader	Not 10	571 391	460 959
Förutbetalda avgifter och hyror		506 792	482 974
		1 686 912	1 456 977
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		62 642 650	61 800 229
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	87 590 000	87 590 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,10%	1,10%
Fastighetsförbättringar	10,00%	10,00%
Inventarier	20,00%	20,00%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	6 013 632	6 013 632
Hysesintäkter	236 367	238 982
	6 249 999	6 252 614

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	138 947	156 193
Fastighetsskötsel enl beställn	68 860	21 255
Fastighetsskötsel gård beställ	1 745	0
Snöröjning/sandning	20 244	1 425
Städning entreprenad	56 364	53 481
Städning enligt beställning	8 909	34 027
Hissbesiktning	6 983	6 851
Myndighetstillsyn	4 000	0
Gård	54 417	27 130
Serviceavtal	0	5 664
Förbrukningsmateriel	39 780	17 319
Teleport/hissanläggning	0	650
Fordon	3 421	3 068
	403 669	327 062

Reparationer	2010	2009
Fastighet förbättringar	6 161	1 536
Brf Lägenheter	7 069	5 956
Lokaler	1 789	0
Tvättstuga	23 719	23 974
Sophantering/återvinning	0	48 720
Entré/trapphus	0	3 905
Lås	3 516	16 585
VVS	97 770	19 383
Värmeanläggning/undercentral	157 669	93 619
Ventilation	29 251	71 229
Elinstallationer	9 662	10 458
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	286	4 352
Hiss	12 475	1 688
Huskropp utvändigt	54 008	0
Fönster	5 957	4 482
Mark/gård/utemiljö	60 994	86 568
Garage/parkering	19 747	3 548
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 300
Vattenskada	1 375	69 451
Övrigt	0	5 503
	491 448	472 257
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	62 500
VVS	0	66 556
Värmeanläggning	104 375	485 719
Ventilation	0	231 250
Fönster	0	191 250
	104 375	1 037 275
Taxebundna kostnader		
El	393 907	352 177
Värme	616 326	635 466
Vatten	192 744	259 407
Sophämtning/renhållning	93 959	164 051
	1 296 936	1 411 101
Övriga driftskostnader		
Försäkring	84 142	78 350
Samfällighetsavgift	400	0
Kabel-TV	95 525	91 512
	180 067	169 862
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	114 597	113 962

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	1 700	0
Tele och datakommunikation	7 599	7 492
Juridiska åtgärder	0	1 250
Revisionsarvode extern revisor	26 275	25 875
Föreningskostnader	4 315	896
Fritids och Trivselkostnader	0	4 930
Förvaltningsarvode	111 470	120 141
Förvaltningsarvoden övriga	25 813	5 875
Administration	5 198	14 553
Korttidsinventarier	5 490	0
Konsultarvode	0	6 400
Medlemsavgift SBC ek för	6 770	5 880
Övriga driftskostnader	0	500
	194 630	193 792

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en tillfälligt anställd föregående år.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	86 376	92 100
Löner och arvoden	14 250	7 800
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 849	1 643
Sociala kostnader	-605	11 363
	101 870	112 906

Avskrivningar

Byggnad	649 842	649 842
Förbättringar	44 507	44 507
Inventarier	3 980	3 980
	698 328	698 328

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

3 585 921 **4 536 545**

Not 3

2010-12-31 **2009-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	63 665 687	63 665 687
Utgående anskaffningsvärde	63 665 687	63 665 687

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-4 001 121	-3 306 772
Årets avskrivningar enligt plan	-694 348	-694 348
Utgående avskrivning enligt plan	-4 695 469	-4 001 121

Planenligt restvärde vid årets slut

58 970 218 **59 664 566**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 4 038 300 4 038 300

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	47 630 000	50 607 000
Taxeringsvärde mark	11 486 000	12 486 000
	59 116 000	63 093 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	58 000 000	62 000 000
Lokaler	1 116 000	1 093 000
	59 116 000	63 093 000

Not 4

2010-12-31

2009-12-31

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	76 763	76 763
Utgående anskaffningsvärde	76 763	76 763

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-68 803	-64 823
Årets avskrivningar enligt plan	-3 980	-3 980
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-72 783	-68 803

Redovisat restvärde vid årets slut

3 980

7 960

Not 5

2010-12-31

2009-12-31

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Kabel-TV	24 069	22 878
Fastighetsförsäkring	72 607	69 620
Holktis Bygg o Fastighetsservice	35 625	35 625
Förvaltningskostnad. kv 1 2010	0	27 752
Telefon	717	680
Bredband	1 020	0
Vatten	5 860	0
Sophämtning	19 706	0
	159 604	156 555

Not 6	Nominellt värde	Bokfört värde 2010-12-31	Verkligt värde 2010-12-31	Bokfört värde 2009-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Handelsbanken 930AN	250 000	250 000	250 000	0
Handelsbanken 930 AS	250 000	250 000	250 000	0
		500 000	500 000	0

Not 7	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	72 134	0	0	72 134
Upplåtelseavgifter	679 332	0	0	679 332
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 661 297	366 627	0	1 294 670
Summa bundet eget kapital	2 412 763	366 627	0	2 046 136
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	0	0	-287 374	287 374
Ansamlad förlust	-441 060	-366 627	-74 433	0
Årets resultat	968 752	968 752	361 807	-361 807
Summa fritt eget kapital	527 692	602 125	0	-74 433
Summa eget kapital	2 940 455	968 752	0	1 971 703

Not 8	2010	2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 294 670	1 233 391
Reservering enligt stadgar	177 348	0
Reservering enligt stämmobeslut	189 279	189 279
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-128 000
Vid årets slut	1 661 297	1 294 670

Not 9	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Stadshypotek Uppsala	3,270 %	16 389 847	16 430 925	Rörligt lån
Stadshypotek Uppsala	1,840 %	14 084 312	14 192 250	2011-04-30
Handelsbanken Hypotek	2,470 %	12 154 250	12 200 000	2011-12-30
Stadshypotek Uppsala	4,820 %	15 705 875	15 867 375	2013-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		58 334 284	58 690 550	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-319 000	-319 000	
		58 015 284	58 371 550	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 739 284Kr.

Not 10	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	43 176	37 226
Värme	171 887	60 658
Extern revisor	26 400	26 000
Arvoden	63 500	63 500
Sociala avgifter	9 300	20 580
Ränta	257 128	244 800
Sophämtning	0	8 195
	<hr/>	<hr/>
	571 391	460 959

UPPSALA den / 2011

Britt Eva Monica Ahlinder
Ledamot

Lennart Harry Elias Andersson
Ledamot

Agne Renaldol Elvström
Ledamot

Svante Volmar Wilhelm Grip
Ledamot

Mahmoud Mashouri
Ledamot

Ingrid Linnea Mellin
Ledamot

Marie Therese Lindberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Marianne Fredriksson Stohr
Extern revisor