

Brf Ulleråker Park II

769605-7913

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Ulleråker Park II får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-01-14.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kronåsen 5:1 bebyggdes 2007 av Skanska och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns två st bostadshus innehållande 52 lägenheter. Dessutom finns 44 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök	
16 st 2 rum och kök	
19 st 3 rum och kök	
8 st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 3 719 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-05-13 bestått av:

Ordinarie	Ola Leife Ulf Godén Hans-Olof Carleson Åsa Larsson Birgitta Söderman	Ordf.
Suppleanter	Laila Bringholm Niklas Lord George Masterton	
Revisorer		
Ordinarie	Stefan Larsson	Auktoriserad revisor
Suppleant	Percy Feiff	Auktoriserad revisor

Valberedning

Elisabeth Jakobsson	Sammanställande
Elisabeth Persson	
Samuel Sjölund	

Fastighetens tekniska status

Garantibesiktning utfördes 2009-06-04.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 8 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat några 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 83 (83) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Han-Olof Carleson.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Markskötseln har ombesörjts av ISS Landscaping t.o.m. oktober och från november av Styr Regler & Fastighetsservice i Uppsala AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2007.

Enligt nu gällande lag är fastigheten befriad från fastighetsskatt/fastighetsavgift under de fem första åren därefter med halv skatt t.o.m. 2017, därefter med hel skatt.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, 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 36 569 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

Årsavgifter

Föreningen har höjt årsavgifterna med 7,5 % fr.o.m 2009-01-01.

Genomsnittlig avgift per 2009-12-31 uppgår till 693 kr/kvm.

Övrigt

Enligt stadgarna och styrelsens beslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2010 = 1 060 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2010 = 424 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2009	2008	2007
Nettoomsättning	2 934 613	2 648 300	2 198 709
Resultat	442 438	-83 085	226 644
Reservering yttre fond	111 570	111 570	0
Saldo yttre reparationsfond	223 140	111 570	0
Lån per kvm	9 845	9 817	9 796
Årsavg kronor / kvm	694	645	645
Kassalikviditet (%)	161	35	21

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	-79 582
årets resultat	442 438
	362 856

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	111 570
i ny räkning överföres	251 286
	362 856

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Föreningens intäkter	1	2 934 613	2 648 300
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-36 569	-7 109
Driftskostnader	3	-998 010	-1 085 266
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-158 213	-121 929
Avskrivningar	5	-272 117	-186 111
Resultat före finansiella poster		1 469 704	1 247 885
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		207	367
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 027 447	-1 331 238
Resultat efter finansiella poster		442 464	-82 986
Statlig skatt		-26	-99
Årets resultat		442 438	-83 085

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	7	78 506 772	78 778 889
Mark		15 875 000	15 875 000
		94 381 772	94 653 889
Summa anläggningstillgångar		94 381 772	94 653 889
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		50	101
Kundfordringar		2 500	0
Övriga fordringar	8	47	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	79 550	78 979
		82 147	79 080
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		3 000	3 000
Avräkningskonto ISS		688 832	195 518
		691 832	198 518
Summa omsättningstillgångar		773 979	277 598
Summa tillgångar		95 155 751	94 931 487

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		57 490 000	57 490 000
Yttre reparationsfond		223 140	111 570
Summa bundet eget kapital		57 713 140	57 601 570
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-79 582	115 073
Årets resultat		442 438	-83 084
Summa fritt eget kapital		362 856	31 989
Summa eget kapital		58 075 996	57 633 559
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	36 247 627	36 510 244
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		52 695	0
Skatteskulder		126	45 442
Övriga skulder	12	368 035	163 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	411 272	578 460
Summa kortfristiga skulder		832 128	787 684
Summa eget kapital och skulder		95 155 751	94 931 487
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		37 700 000	37 700 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse 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.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 70 år

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.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

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 ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2009-12-31	2008-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter p-platser	127 750	130 500
Hysesbortfall ./.	-12 833	-6 250
Årsavgifter bostäder	2 580 828	2 400 720
El	221 403	123 275
Övriga ersättningar/intäkter	1 201	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 264	55
	2 934 613	2 648 300
 2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	36 569	7 109
 3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	124 254	147 899
Yttre renhållning och snöröjning	5 746	27 756
Fastighetsel	264 440	339 959
Uppvärmning	361 903	325 725
Vatten	84 803	89 981
Sophämtning	73 748	77 391
Fastighetsförsäkringar	13 758	12 985
Kabel-TV	44 780	42 136
Övriga driftskostnader	24 578	21 434
	998 010	1 085 266
 4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	23 142	10 595
Styrelse och mötesarvode	65 000	22 655
Revisionsarvode	-625	12 000
Sociala avgifter	18 573	6 725
Förvaltningsarvode	52 124	60 204
Övriga externa tjänster	0	9 750
	158 214	121 929
 5 Avskrivningar		
Byggnad år 3/70	272 117	186 111
 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	1 184 063	1 551 355
Avgår räntebidrag ./.	-159 094	-222 732
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	2 478	2 615
	1 027 447	1 331 238

7 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	79 125 000	79 125 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	79 125 000	79 125 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-346 111	-160 000
Årets avskrivningar enligt plan	-272 117	-186 111
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-618 228	-346 111

Utgående bokfört värde	78 506 772	78 778 889
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	23 200 000	23 200 000
Taxeringsvärden mark	4 093 000	4 093 000
	27 293 000	27 293 000

8 Övriga fordringar

Skattekonto	47	0
-------------	----	---

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	11 992	11 359
Upplupna räntebidrag	40 215	56 302
Förutbetald renhållning	4 726	0
Förutbetald kabel-tv	11 154	11 318
Förutbetalda vattenavgifter	7 396	0
Övriga interimfordringar	4 066	0
	79 549	78 979

10 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 490 000	111 570	115 073	-83 085
Disposition av föregående års resultat		111 570	-194 655	83 085
Årets resultat				442 438
Belopp vid årets utgång	57 490 000	223 140	-79 582	442 438

11 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

Swedbank Hypotek - 4,25 % - 2012-02-15	11 276 375	11 285 731
Swedbank Hypotek - 3,89 % - 2010-02-15	8 382 441	8 389 395
Swedbank Hypotek - 2,13 % - 2010-02-15	8 986 846	8 988 639
Swedbank Hypotek - 1,395 % - rörlig ränta	7 970 000	6 755 000
Checkräkningskredit	0	1 255 198
Avgår kortfristig skuld	-368 035	-163 719
	36 247 627	36 510 244

Räntebidrag enligt dagens bostadssubvention lämnas med för närvarande 7 % på ett bidragsunderlag som är 37 700 000 kronor, multiplicerat med en subventionsränta på 4,22 % som gäller t.o.m. 2011-12-29. Subventionsräntan ändras vart femte år.

12 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	368 035	163 719
Skattekonto	0	63
	368 035	163 782

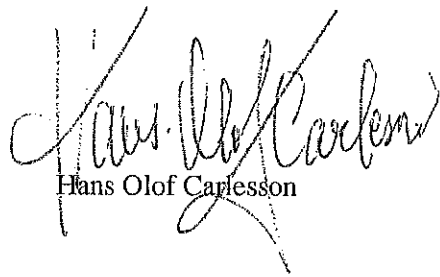
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	176 966	226 564
Förutbetalda hyror och avgifter	139 104	195 518
Beräknat arvode för revision	10 000	20 000
Upplupen uppvärmning	53 645	85 904
Upplupna elavgifter	31 556	34 000
Upplupna övriga kostnader	0	16 475
	411 271	578 461

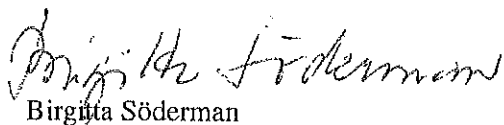
Uppsala den 1/3 2010



Ola Leife

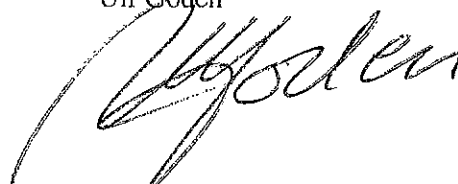


Hans Olof Carlsson

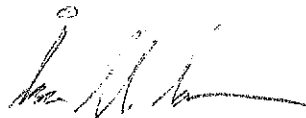


Birgitta Söderman

Ulf Godén



Åsa Larsson



4782 BRF ULLERÅKER PARK II

Uppsala

	RESULTAT 2008	RESULTAT 2009	BUDGET 2010
Hysesintäkter p-plats	124	115	126
Årsavgifter	2 401	2 581	2 581
Elavgifter	123	221	191
Övriga intäkter	0	18	0
RÖRELSENS INTÄKTER	2 648	2 935	2 898
Fast.skötsel	87	73	88
Städning	61	52	54
Hisservice	4	20	20
Snöröjning	28	6	25
Rep/underhåll löpande	7	36	25
Planenligt underhåll att belasta årets resultat Avgår erhållna bidrag för rep ./.			
Rep enl underhållsplan .. varav skall aktiveras ./. .. varav uttag avsatta medel ./.			
Elavgifter	340	264	289
Uppvärmning	326	362	388
Vatten & avlopp	90	85	90
Renhållning, sotning	77	74	80
Försäkringar	13	14	15
Löpande kostn. kabel-TV	42	45	45
Fastighetsskatt	0	0	0
Övr driftkostnader	17	4	5
Styrelsearvode	23	65	65
Revisionsarvode	12	0	15
Förvaltningsarvoden	60	52	52
Adm. kontor, övrigt	20	23	13
Arb.giv. avgift.	7	19	19
Avskrivning byggnad	186	271	224
Avskrivning inv/anlägg.	0	0	0
RÖRELSENS KOSTNADER	1 400	1 465	1 512
RÖRELSENS RESULTAT	1 248	1 470	1 386
Ränteint/övr fin intäkter ./.	0	0	0
Räntekostn./övr. finans kostn	1 554	1 187	1 030
Räntebidrag	-223	-159	-111
RESULTAT	-83	442	467
Reservering till yttre reparationsfond	112	112	112
	-195	330	355

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

ÅRSAVGIFTER: 0,0% FROM: 2010-01-01

Boendekostnad jan 2009 för 3 rok 83 m2 684 kr/m2 och år.