Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vårsången

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 1987-03-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 1994-05-19 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SÄRSTA 3:80	1987	Knivsta

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

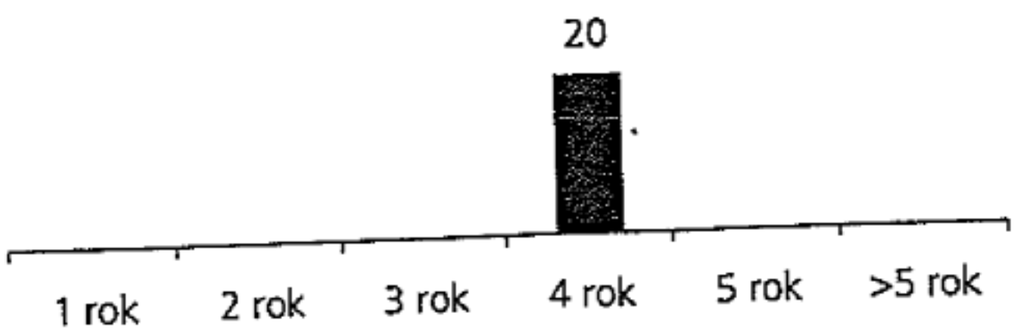
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheterna bebyggdes 1987 och består av 20 småhus.
Fastighetens värdeår är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 071 kvadratmeter, varav 2 071 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Byte av entrédörrar	2010	Byte av samtliga entrédörrar inklusive lås
Målning av fönster	2009	Ommålning av samtliga fönster
Byte av värmeväxlare	2005	13 stycken utbytta under 2005
Byte av värmeväxlare	2004	4 stycken är utbytta under 2004

Planerad åtgärd	År	Kommentar
Målning fasad	2012	Beräknad kostnad 345 000 kronor

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Via kabel-nätet, ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Söderström
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar
Antalet medlemslägenheter i föreningen är 20 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

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

Styrelsen
Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ernst Erland Bure Holmbäck	Ledamot
Bengt Erik Krischan Antonsson	Ledamot
Anette Elisabeth Engström	Ledamot
Britt Marie Elisabeth Morin	Ledamot
Anita Helena Drewsen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars-Olof Thellner	Ordinarie Intern
Anna-Carin Brend	Ordinarie Intern

Valberedning

Geoff Lines	Sammankallande
Rikard Reneland	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-09-05.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Lekplatsen skall göras i ordning. Delar av fasaden skall målas om. Taken skall ses över.

ALLABRF
.SE

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÅRSÅNGEN

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2011. Granskningen är gjord enligt god redovisningssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt lag.

Vi tillstyrker:

att resultaträkning och balansräkning fastställs,

att överskottet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

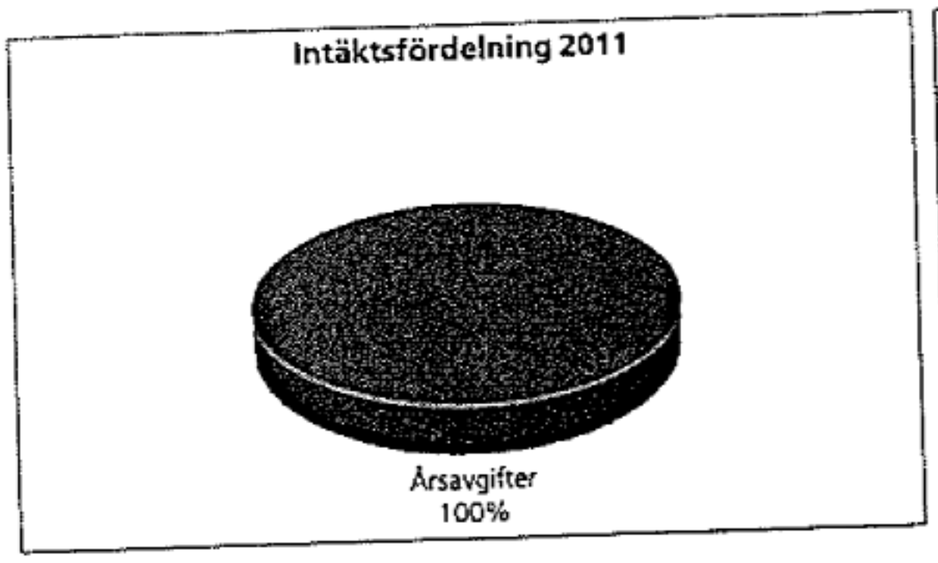
Uppsala 2012-08-23

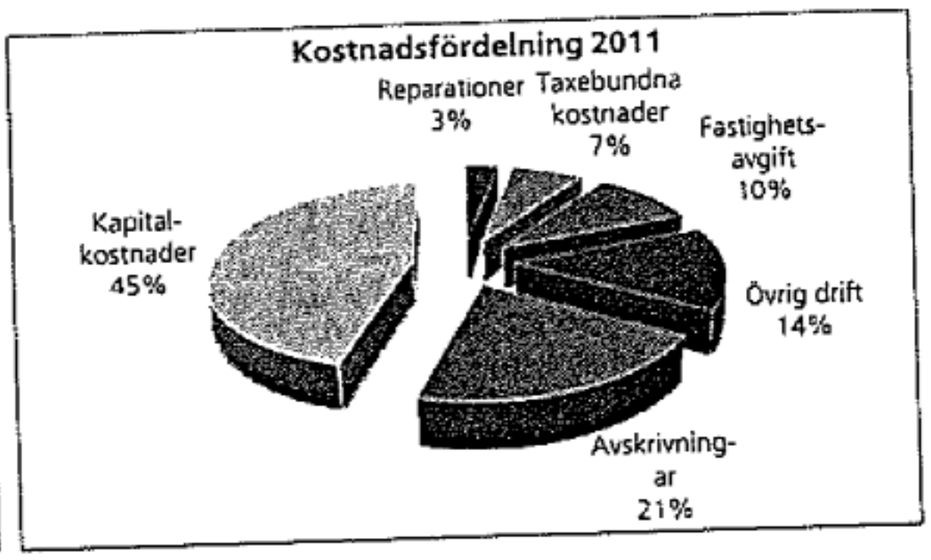
Lars-Olof Thellner
Revisor

Anna-Carin Brändt
Revisor

Föreningens ekonomi
Styrelsen valde att göra en avgiftshöjning med 3% från och med 2012-01-01. Avsikten med detta är att stärka underhållsfonden.

Fördelning intäkter och kostnader:





Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 071 kvm bostäder.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	609	609	609	609
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 934	6 072	6 201	6 321
Elkostnad/kvm totalyta	11	13	12	11
Kapitalkostnader/kvm totalyta	263	269	287	294

Skatter och avgifter
Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 512 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset 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	73 105
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	170 367
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-124 464
summa balanserat resultat	**119 008**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	37 125
att i ny räkning överförs	**156 133**

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

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI - 31 DECEMBER		2011	2010
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 266 144	1 264 584
Övriga rörelseintäkter		321	321
		1 266 465	**1 264 905**
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-58 525	-29 341
Reparationer		-1 173	-14 398
Periodiskt underhåll		-37 125	-297 660
Taxebundna kostnader		-83 835	-76 799
Övriga driftskostnader		-42 954	-81 928
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-116 685	-160 035
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-39 805	-40 757
Personalkostnader		-29 850	-16 642
Avskrivningar		-250 111	-250 111
		-660 063	**-967 670**
RÖRELSERESULTAT		**606 402**	**297 235**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		11 214	8 519
Räntekostnader		-544 511	-558 006
		-533 297	**-549 487**
ÅRETS RESULTAT		**73 105**	**-252 252**

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	12 672 301	12 922 412
		12 672 301	**12 922 412**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 000	2 000
		2 000	**2 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**12 674 301**	**12 924 412**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		2	2
Skattefordringar		971	0
Övriga fordringar		24 104	13 854
Förutbetalda kostnader	Not 4	22 754	20 038
		47 831	**33 894**
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		3 000	3 000
SBC klientmedel i SHB		1 538 318	1 568 639
		1 541 318	**1 571 639**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 589 149**	**1 605 533**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 263 450**	**14 529 946**

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		764 906	764 906
Fond för yttre underhåll	Not 6	869 474	997 262
		1 634 380	**1 762 168**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		45 903	170 367
Årets resultat		73 105	-252 252
		119 008	**-81 885**
SUMMA EGET KAPITAL		**1 753 387**	**1 680 283**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	11 994 508	12 296 584
		11 994 508	**12 296 584**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	294 392	278 892
Leverantörsskulder		13 047	7 729
Skatteskulder		24 081	79 627
Upplupna kostnader	Not 8	86 133	80 797
Förutbetalda avgifter och hyror		97 902	106 034
		515 555	**553 079**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**14 263 450**	**14 529 946**
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	15 906 000	15 906 000
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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,65%	1,65%

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	**2011**	**2010**
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 261 584	1 261 584
Hyresintäkter	4 560	3 000
	1 266 144	**1 264 584**

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	8 569	19 223
Myndighetstillsyn	32 400	0
Gård	3 189	2 313
Förbrukningsmateriel	14 367	7 496
Fordon	0	309
	58 525	**29 341**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	4 282
Elinstallationer	738	3 553
Fönster	0	5 625
Mark/gård/utemiljö	435	938
	1 173	**14 398**
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	297 660
Ventilation	37 125	0
	37 125	**297 660**
Taxebundna kostnader		
El	22 045	27 401
Sophämtning/renhållning	61 790	49 398
	83 835	**76 799**

Not 2 fortsättning	2011	2010
Övriga driftskostnader		
Försäkring	12 489	11 996
Självrisk	0	41 000
Kabel-TV	30 465	28 932
	42 954	**81 928**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**116 685**	**160 035**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Föreningskostnader	2 250	684
Fritids och Trivselkostnader	0	586
Förvaltningsarvode	26 309	26 229
Förvaltningsarvoden övriga	2 438	8 625
Administration	548	623
Konsultarvode	4 250	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 010	4 010
	39 805	**40 757**

Anställda och personalkostnader
Föreningen har haft anställd personal.

Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	23 850	14 300
Löner	0	-3 000
Sociala kostnader	6 000	5 342
	29 850	**16 642**
Avskrivningar		
Byggnad	250 111	250 111
	250 111	**250 111**
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	**660 063**	**967 670**

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	16 327 460	16 327 460
Utgående anskaffningsvärde	**16 327 460**	**16 327 460**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 405 048	-3 154 937
Årets avskrivningar enligt plan	-250 111	-250 111
Utgående avskrivning enligt plan	**-3 655 159**	**-3 405 048**
Planenligt restvärde vid årets slut	**12 672 301**	**12 922 412**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 108 000	1 108 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 778 000	9 778 000
Taxeringsvärde mark	5 780 000	5 780 000
	15 558 000	**15 558 000**
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	15 558 000	15 558 000
	15 558 000	**15 558 000**

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	13 564	12 489
Kabel-TV	7 759	7 549
Sopor	1 431	0
	22 754	**20 038**

Not 5
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	764 906	0	0	764 906
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	869 474	124 464	-252 252	997 262
Summa bundet eget kapital	**1 634 380**	**124 464**	**-252 252**	**1 762 168**
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	45 903	-124 464	0	170 367
Årets resultat	73 105	73 105	252 252	-252 252
Summa fritt eget kapital	**119 008**	**-51 359**	**252 252**	**-81 885**
Summa eget kapital	**1 753 387**	**73 105**	**0**	**1 680 283**

Not 6 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2011	2010
Vid årets början	997 262	994 134
Reservering enligt stadgar	124 464	124 464
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-252 252	-121 336
Vid årets slut	**869 474**	**997 262**

Not 7 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	3,940 %	3 289 758	3 494 974	2012-06-22
Swedbank Hypotek AB	4,240 %	5 317 602	5 317 602	2015-04-24
Swedbank AB	4,530 %	3 681 540	3 762 900	2012-02-14
Summa skulder till kreditinstitut		**12 288 900**	**12 575 476**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-294 392	-278 892	
		11 994 508	**12 296 584**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 816 940 Kr.

Not 8 UPPLUPNA KOSTNADER	2011-12-31	2010-12-31
El	3 366	5 980
Arvoden	19 600	13 000
Sociala avgifter	6 158	4 085
Ränta	57 009	56 301
Sopor	0	1 431
	86 133	**80 797**

KNIVSTA den / 2012

Bengt Erik Krischan Antonsson
Ledamot

Anette Elisabeth Engström
Ledamot

Ernst Erland Bure Holmbäck
Ledamot

Britt Marie Elisabeth Morin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/8 2012

Anna-Carin Brend
Intern revisor

Lars-Olof Thellner
Intern revisor