

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Ramsjöåsen**

716401-3505

Räkenskapsåret

2010



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Ramsjöåsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål 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 / Patent och Registreringsverket 1984-11-07. Dessa har reviderats på årsmötet 1993-04-19.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Snugga 5:3 bebyggdes 1984-85 av Diös Östra Bygg AB och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns 66 st bostadshus innehållande 66 lägenheter. Dessutom finns 1 kvarterslokal.

Lägenhetsfördelning:

41	st 4 rum och kök		
25	st 5 rum och kök	Total bostadsyta 7 494 kvm.	Total lokalyta 50 kvm.

Föreningen är andelsägare i Björklinge vägförening.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-04-26 bestått av:

Ordinarie	Leif Larsson	Ordf.
	Mats Edin	
	Peter Lidin	
	Solveig Lindholm	

Suppleanter	Karin Sahlström
	Bo Carlsson
	Monica Andersson

### Revisorer

Ordinarie	Olle Johannesson	Ekonomiservice
-----------	------------------	----------------

Suppleant	Staffan Sandberg
-----------	------------------

### Valberedning

Bengt Eklund  
Åsa Nilsson

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 6 (3) st överlåtelser ägt rum. Någon andrahandsuthyrning har inte beviljats. 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 101 medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

### **Ekonomi**

Föreningens fond för yttre underhåll uppgår f n till 1 676 114 kronor.

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2010-04-26 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med 200 000 kronor och inget ianspråktagande.

### **Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1985.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6,387 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningen är det lägsta beloppet beräknat till 345 900 kronor d.v.s. 0,75 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas 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 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 5 735 483 (5 758 502) kronor.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 398 758 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 449 434 kronor.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Under de närmaste åren kommer föreningen först att slutföra fönstermålningen och därefter påbörja arbetet med målningen av fasaderna.

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2002 och styrelsens bedömning är att ingen förändring är aktuell för närvarande.

### Övrigt

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Nettoomsättning	4 774 519	4 793 660	4 756 321	4 750 773	4 725 135
Resultat före reservering	511 462	727 901	-56 712	350 836	202 968
Reservering yttre reparationsfond	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Resultat efter reservering	311 462	527 901	-256 712	150 836	2 968
Saldo yttre reparationsfond	1 676 114	1 476 114	1 276 114	1 669 050	1 765 069
Lån per kvm yta	5 941	6 013	6 081	6 152	6 219
Kassalikviditet (%)	132	97	38	99	100
Årsavgift bostäder kronor/kvm	594	594	594	594	594

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	475 515
årets vinst	511 462
	<b>986 977</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	986 977

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	4 774 521	4 793 660
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-848 192	-702 905
Driftskostnader	3	-1 265 969	-1 006 538
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-180 548	-164 865
Personalkostnader	5	-68 250	-60 972
Avskrivningar	6	-531 178	-531 178
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 880 384</b>	<b>2 327 202</b>
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		23 019	91 574
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 091	2 927
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 394 032	-1 693 802
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>511 462</b>	<b>727 901</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>511 462</b>	<b>727 901</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	45 551 488	46 079 466
Mark		875 000	875 000
Maskiner och inventarier	10	16 000	19 200
		<b>46 442 488</b>	<b>46 973 666</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 297 912	1 274 893
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 740 400</b>	<b>48 248 559</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		37 646	13 539
Övriga fordringar	12	84	-10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	106 178	103 772
		<b>143 908</b>	<b>117 301</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 480 898	1 046 043
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 624 806</b>	<b>1 163 344</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 365 206</b>	<b>49 411 903</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 516 806	1 516 806
Yttre reparationsfond		1 676 114	1 476 114
		<b>3 192 920</b>	<b>2 992 920</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		475 515	-52 387
Årets resultat		511 462	727 901
		<b>986 977</b>	<b>675 514</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 179 897</b>	<b>3 668 434</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15	43 955 781	44 544 791
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		566 010	520 010
Leverantörsskulder		143 806	88 701
Skatteskulder		28 825	35 736
Övriga skulder	16	75 059	63 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	415 828	491 222
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 229 528</b>	<b>1 198 678</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 365 206</b>	<b>49 411 903</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		50 832 000	50 832 000
		<b>50 832 000</b>	<b>50 832 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Bergvärme/Fjärrvärme har omklassificerats till markanläggning.  
Kabel-TV/Bredband har omklassificerats till Installationer under Maskiner och Inventarier.

#### 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. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	på året gjorda amorteringar på ursprungliga lån
Inventarier	10 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 och värdepappersinnehav

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.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman/styrelsen enligt föreningens stadgar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

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

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.



## **Noter**

### **Not 1 Föreningens intäkter**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Årsavgifter bostäder	4 450 932	4 450 932
Debiterade avgifter	197 637	223 248
Ersättningar och intäkter	125 950	119 480
	<b>4 774 519</b>	<b>4 793 660</b>

### **Not 2 Underhållskostnader**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Löpande reparationer	398 758	46 417
Reparationer och underhåll enligt undehållsplan	449 434	656 488
	<b>848 192</b>	<b>702 905</b>

### **Not 3 Driftkostnader**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Yttre skötsel/snöröjning	153 420	71 206
Fastighetsel	62 013	58 002
Vatten	154 187	184 573
Sophämtning	122 695	102 111
Fastighetsförsäkring	119 956	114 706
Självrisk/reparation försäkringsskador	230 459	71 329
Avgälder, arrenden och avgifter	23 000	18 400
Kabel-TV och internet	35 381	37 742
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	345 900	345 899
Övriga driftkostnader	18 958	2 570
	<b>1 265 969</b>	<b>1 006 538</b>

### **Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Administration, kontor och övrigt	125 324	110 314
Revisionsarvode	4 500	4 331
Förvaltningsarvode	50 724	50 220
	<b>180 548</b>	<b>164 865</b>

### **Not 5 Personalkostnader**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Löner	23 500	14 800
Sociala avgifter	12 950	13 672
Styrelsearvoden	31 800	32 500
	<b>68 250</b>	<b>60 972</b>

**Not 6 Avskrivningar**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Byggnad	527 978	527 978
Maskiner år 5/10	3 200	3 200
	<b>531 178</b>	<b>531 178</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Ränteintäkter	2 091	2 927
	<b>2 091</b>	<b>2 927</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Räntekostnader	1 392 787	1 693 595
Övriga skuldrelaterade poster	1 245	207
	<b>1 394 032</b>	<b>1 693 802</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	51 924 986	51 924 986
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 924 986</b>	<b>51 924 986</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 845 520	-5 317 542
Årets avskrivningar enligt plan	-527 978	-527 978
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 373 498</b>	<b>-5 845 520</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 551 488</b>	<b>46 079 466</b>
Taxeringsvärden byggnader	29 224 000	29 224 000
Taxeringsvärden mark	16 896 000	16 896 000
	<b>46 120 000</b>	<b>46 120 000</b>

### Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 000	32 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 000</b>	<b>32 000</b>
Ingående avskrivningar	-12 800	-9 600
Årets avskrivningar	-3 200	-3 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 000</b>	<b>-12 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 000</b>	<b>19 200</b>

Avser traktor.

### Not 11 Värdepapper

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Didner & Gerge	1 457,0942	999 894	999 894	1 915 328
Odin	16,5510	21 005	21 005	90 757
Teknik & Innovationsfond	493,5708	277 014	277 014	75 196
		<b>1 297 913</b>	<b>1 297 913</b>	<b>2 081 281</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Avräkning skattekonto	84	-10
	<b>84</b>	<b>-10</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	103 566	99 243
Förutbetald kabel-tv	2 612	4 530
	<b>106 178</b>	<b>103 773</b>

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre rep. fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	1 516 806	1 476 114	-52 387	727 901
Årets reservering		200 000	-200 000	
Disposition av föregående års resultat:			727 901	-727 901
Årets resultat				511 462
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 516 806</b>	<b>1 676 114</b>	<b>475 514</b>	<b>511 462</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Stadshypotek - 2,81 % 2011-03-01	8 592 711	8 680 167
Stadshypotek - Rörligt	9 552 000	9 625 000
Stadshypotek - Rörligt	9 411 739	9 507 531
Stadshypotek - 3,30 % - 2012-03-01	5 335 922	5 390 094
SEB - 3,10 % - 2013-06-28	9 292 098	9 477 938
SEB - Rörligt	2 337 321	2 384 071
Avgår kortfristig del ./.	-566 010	-520 010
	<b>43 955 781</b>	<b>44 544 791</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Inre reparationsfond	62 619	62 619
Källskatter	12 440	390
	<b>75 059</b>	<b>63 009</b>

Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 0(0) kronor och uttag har skett med 0 (0) kronor.

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

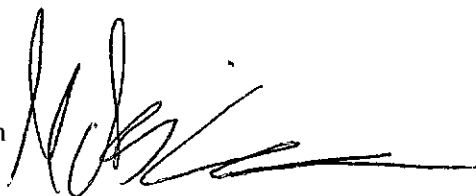
	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	30 000
Upplupna sociala avgifter	9 810	9 558
Uppl räntekostnader externt	74 411	111 232
Förskottsbetalda hyror/avgifter	251 627	298 378
Upplupna elavgifter	8 560	7 244
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 000	18 000
Beräknat arvode för revision	6 087	9 331
Uppl rep o underhållskost	42 333	7 478
	<b>415 828</b>	<b>491 221</b>

Björklinge den *5 mars 2011*

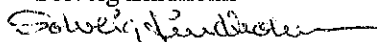
Leif Larsson



Mats Edin



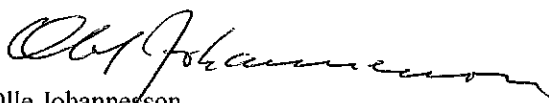
Solveig Lindholm



Peter Lidin



Min revisionsberättelse har lämnats *den 5 april 2011*



Olle Johansson  
revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF RAMSJÖÅSEN org. nr. 716401-3505.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med lagen om bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsföreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker

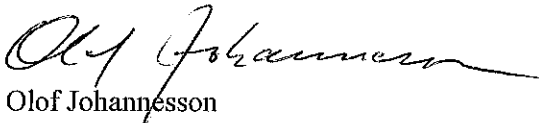
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har vidare inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot bostadsrättsföreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 5 april 2011

  
Olof Johannesson  
Revisor