

Årsredovisning
för
Brf Ramsjöåsen

716401-3505

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Ramsjöåsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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 2011-04-27 bestått av:

Ordinarie	Leif Larsson	Ordf.
	Mats Edin	
	Peter Lidin	
	Solveig Lindholm	

Suppleanter	Karin Sahlström
	Bo Carlsson
	Monica Andersson
	Susanne Eklund

Revisorer

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

Suppleant	Lizbeth Stenlund
-----------	------------------

Valberedning

Bengt Eklund
Harald Alfons

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 (6) st överlåtelse 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 100 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

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2011-04-27 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 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6.512 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

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 5 704 826 (5 735 483) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 448 718 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 744 044 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under de närmaste åren kommer föreningen att påbörja arbetet med målningen av fasaderna.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2002 men med anledning av ommålningen av husen har styrelsen beslutat att höja dessa med 5 % från den 1 juli 2012.

Övrigt

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	4 757 904	4 774 521	4 793 660	4 756 321	4 750 773
Resultat före reservering	-96 939	511 462	727 901	-56 712	350 836
Reservering yttre reparationsfond	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Resultat efter reservering	-296 939	311 462	527 901	-256 712	150 836
Saldo yttre reparationsfond	1 876 114	1 676 114	1 476 114	1 276 114	1 669 050
Lån per kvm yta	5 859	5 941	6 013	6 081	6 152
Kassalikviditet (%)	110	132	97	38	99
Årsavgift bostäder kronor/kvm	594	594	594	594	594

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	786 976
årets förlust	-96 939
	690 037

disponeras så att

i ny räkning överföres	690 037
------------------------	---------

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	4 757 904	4 774 521
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 192 762	-848 192
Driftskostnader	3	-1 358 452	-1 265 969
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-198 596	-180 548
Personalkostnader	5	-93 860	-68 250
Avskrivningar	6	-531 178	-531 178
Resultat före finansiella poster		1 383 056	1 880 384
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		30 657	23 019
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	16 886	2 091
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 527 538	-1 394 032
Resultat efter finansiella poster		-96 939	511 462
Årets resultat		-96 939	511 462

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	45 023 510	45 551 488
Mark		875 000	875 000
Maskiner och inventarier	10	12 800	16 000
		45 911 310	46 442 488
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 328 569	1 297 912
Summa anläggningstillgångar		47 239 879	47 740 400
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		29 899	37 646
Övriga fordringar	12	85	84
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	125 186	106 178
		155 170	143 908
<i>Kassa och bank</i>			
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 500 984	1 480 898
Summa omsättningstillgångar		1 656 154	1 624 806
SUMMA TILLGÅNGAR		48 896 033	49 365 206

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 516 806	1 516 806
Yttre reparationsfond		1 876 114	1 676 114
		3 392 920	3 192 920
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		786 976	475 515
Årets resultat		-96 939	511 462
		690 037	986 977
Summa eget kapital		4 082 957	4 179 897
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	43 300 771	43 955 781
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		610 052	566 010
Leverantörsskulder		6 060	143 806
Skatteskulder		28 245	28 825
Övriga skulder	16	76 344	75 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	791 604	415 828
Summa kortfristiga skulder		1 512 305	1 229 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 896 033	49 365 206
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		50 832 000	50 832 000
		50 832 000	50 832 000
Ansvarsförbindelser		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.

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

	2011	2010
Årsavgifter bostäder	4 450 932	4 450 932
Debiterade avgifter	303 822	197 637
Ersättningar och intäkter	3 150	125 950
	4 757 904	4 774 519

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	448 718	398 758
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	744 044	449 434
	1 192 762	848 192

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Yttre skötsel/snöröjning	162 654	153 420
Fastighetsel	58 374	62 013
Vatten	160 349	154 187
Sophämtning	122 826	122 695
Fastighetsförsäkring	128 081	119 956
Självrisk/reparation försäkringsskador	315 047	230 459
Avgälder, arrenden och avgifter	23 000	23 000
Kabel-TV och internet	31 257	35 381
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	345 900	345 900
Övriga driftkostnader	10 964	18 958
	1 358 452	1 265 969

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	101 147	125 324
Hyses- och kundförluster	34 877	0
Revisionsarvode	5 000	4 500
Förvaltningsarvode	51 472	50 724
Övriga externa tjänster	6 100	0
	198 596	180 548

Not 5 Personalkostnader

	2011	2010
Löner	19 600	23 500
Sociala avgifter	18 710	12 950
Styrelsearvoden	55 550	31 800
	93 860	68 250

Not 6 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	527 978	527 978
Maskiner	3 200	3 200
	531 178	531 178

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	16 885	2 091
	16 885	2 091

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	1 527 538	1 392 787
Övriga skuldrelaterade poster	0	1 245
	1 527 538	1 394 032

Not 9 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	51 924 986	51 924 986
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 924 986	51 924 986
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 373 498	-5 845 520
Årets avskrivningar enligt plan	-527 978	-527 978
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 901 476	-6 373 498
Utgående redovisat värde	45 023 510	45 551 488
Taxeringsvärden byggnader	29 224 000	29 224 000
Taxeringsvärden mark	16 896 000	16 896 000
	46 120 000	46 120 000

Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 000	32 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 000	32 000
Ingående avskrivningar	-16 000	-12 800
Årets avskrivningar	-3 200	-3 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 200	-16 000
Utgående redovisat värde	12 800	16 000

Avser traktor.

Not 11 Värdepapper

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Didner & Gerge	1 481,3379	1 029 968	1 029 968	1 604 256
Odin	16,5510	21 005	21 005	64 406
Ny teknik	497,5312	277 596	277 596	74 789
		1 328 569	1 328 569	1 743 451

Not 12 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skattekonto	85	84
	85	84

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	122 574	103 566
Förutbetald kabel-tv	2 612	2 612
	125 186	106 178

Not 14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 516 806	1 676 114	475 514	511 462
Årets reservering		200 000	-200 000	
Disposition av föregående års resultat:			511 462	-511 462
Årets resultat				-96 939
Belopp vid årets utgång	1 516 806	1 876 114	786 976	-96 939

Not 15 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Stadshypotek - 4,70 % - 2015-03-01	8 506 567	8 592 711
Stadshypotek - Rörligt	9 456 480	9 552 000
Stadshypotek - Rörligt	9 315 947	9 411 739
Stadshypotek - 3,30 % - 2012-03-01	5 281 750	5 335 922
SEB - 3,10 % - 2013-06-28	9 106 258	9 292 098
SEB - Rörligt	2 243 821	2 337 321
Avgår kortfristig del ./.	-610 052	-566 010
	43 300 771	43 955 781

Not 16 Övriga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Inre reparationsfond	62 619	62 619
Källskatter	13 725	12 440
	76 344	75 059

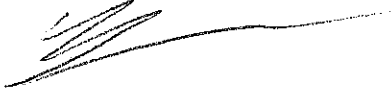
Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 0(0) kronor och uttag har skett med 0 (0) kronor.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 821	9 810
Uppl räntekostnader externt	100 442	74 411
Förskottsbetalda hyror/avgifter	311 593	251 627
Upplupna VA avgifter	46 834	0
Upplupna elavgifter	6 791	8 560
Upplupna renhållningsavgifter	30 941	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	244 834	23 000
Beräknat arvode för revision	7 087	6 087
Uppl rep o underhållskost	32 260	42 333
	791 603	415 828

Björklinge den 2012-03-01

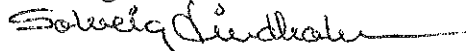
Leif Larsson



Mats Edin



Solveig Lindholm



Peter Lidin

