

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gredelby Hagar

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 1988-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-07-24 och nuvarande stadgar registrerades 1990-01-24 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GREDELBY 25:1	1989	Knivsta

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme, Golvvärme.

Byggnadsår och ytor

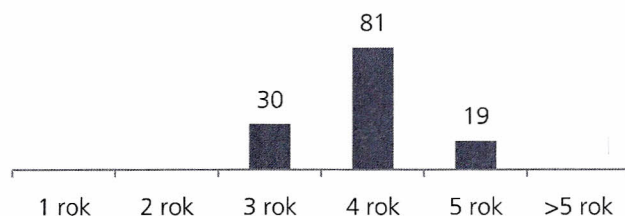
Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 130 småhus.
Fastighetens värdeår är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13217 kvadratmeter, varav 13217 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 130 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Bastu	
Gemensamhetslokal	
Övrigt	Tvättstuga

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005-01-01 och sträcker sig fram till 2014-12-31. Underhållsplanen uppdaterades 2009.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
om målning fasad alla hus ojämna nr	2010 - 2010	alla jämna husnr ommålas våren 2011
om målning av samtliga garage, soprum, carportar	2009 - 2009	
Gavelfasader i söderläge	2008	Forts. av utsatta fasader i söderläge
Alla vattenarmaturer	2008 - 2008	Utbyta i samtliga hus
Fasadpanelbyte	2007	
Brandstegar på husgavlarna	2007	Bytts mot säkrare
Samtliga bilplatser försetts med elplintar	2007	
Samtliga lekplatser, sandlådor ock lekredskap	2006	Utbyta, följer EUs säkerhetsstandard
Gavelfasader i söderläge är bytt	2006	Enbart utsatta fasader i söderläge
Databaserat bokningssystem till kvartersgården	2006	Tvättstuga, bastu och samlingslokal
Byte av samtliga köksfläktar	2004	Funktionen ventilerar hela lgh
Renovering av samtliga nedre duschrum	2001	
Ommålning av alla hus utvändigt	1997	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Kabel-TV nätet.
Teknisk förvaltning	Emvix förvaltning, Knivsta
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
ny internetleverantör 24/4-11	Telia

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 130 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Stig Åke Hällström	Ordförande
Bengt Johan Väinö Julin	Vice ordförande
Mats Eriksson	Suppleant
Mickael Johansson	Suppleant
Urban Perjus	Ledamot
Ismet Kreho	Ledamot
Bror Löf	Ledamot
Albin Pettersson-Lundin	Suppleant
Marie Therese Kristersson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Johan Väinö Julin, Ismet Kreho, Marie Therese Kristersson och Stig Åke Anders Hällström

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden samt haft 1 konstituerande möte.

Revisorer

Jan Bohlin	Ordinarie Extern	Lindebergs Grant Thornton
Fredrik Agerson	Suppleant Extern	Lindebergs Grant Thornton

Valberedning

Anna Högberg
Jenny Sandquist
Lars Lohikangas

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

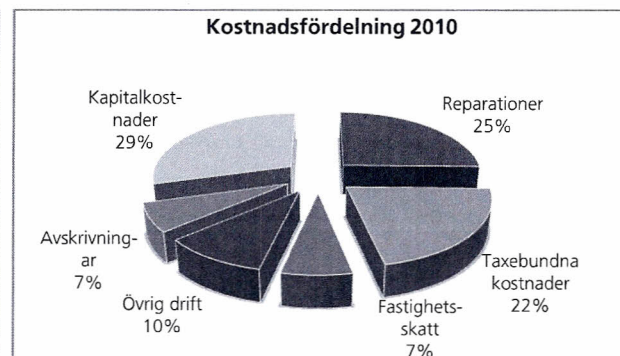
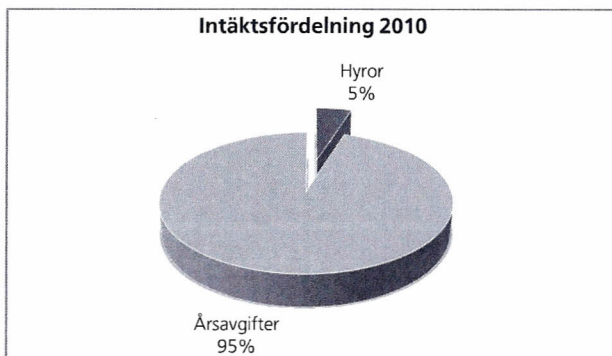
Fasadmålning samtliga hus ojämna nummer klart.
Ny boulebana byggt
Nedgrävning av fiberkabel till internet påbörjad under hösten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Fasadmålning jämna husnummer påbörjas våren/sommar 2011
Inkoppling av bredband/Tv utförs i april-11

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	672 kr
Ränta och utdelning	1 kr
Övriga intäkter	2 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	201 kr
Taxebundna kostnader	170 kr
Fastighetskatt	54 kr
Övrig drift	81 kr
Avskrivningar	55 kr
Kapitalkostnader	233 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13217 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	672	672	672	672
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 007	7 061	7 121	7 202
Elkostnad/kvm totalyta	10	9	9	9
Värmekostnad/kvm totalyta	102	98	91	87
Vattenkostnad/kvm totalyta	37	38	45	46

Skatter och avgifter

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

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 387 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	-1 114 347
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-327 424
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-1 441 771

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 441 771
att i ny räkning överförs	0

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	9 327 599	9 330 749
Övriga rörelseintäkter		33 016	26 943
		9 360 615	9 357 692
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-423 986	-327 095
Reparationer		-194 291	-176 360
Periodiskt underhåll		-2 465 338	-401 919
Taxebundna kostnader		-2 250 820	-2 214 905
Övriga driftskostnader		-297 916	-270 061
Fastighetsskatt		-709 147	-709 148
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-167 637	-269 135
Personalkostnader		-179 893	-271 327
Avskrivningar		-721 043	-716 997
		-7 410 070	-5 356 947
RÖRELSERESULTAT		1 950 545	4 000 744
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		16 834	27 761
Räntekostnader		-3 081 725	-3 284 199
		-3 064 891	-3 256 438
ÅRETS RESULTAT		-1 114 347	744 306

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 101 424 828	102 137 325
Maskiner och inventarier	Not 4 10 017	18 563
	101 434 845	102 155 888
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	5 000	5 000
	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	101 439 845	102 160 888
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	6 590
Övriga fordringar	7 392	7 391
Förutbetalda kostnader	Not 5 90 027	109 333
	97 419	123 314
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 974 878	2 920 860
SBC klientmedel i SHB	1 065 762	1 103 256
	3 040 640	4 024 116
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 138 059	4 147 429
SUMMA TILLGÅNGAR	104 577 904	106 308 318

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		9 835 162	9 835 162
Fond för yttre underhåll	Not 7	2 031 290	1 074 573
		11 866 452	10 909 735
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		0	-115 013
Ansamlad förlust		-327 424	0
Årets resultat		-1 114 347	744 306
		-1 441 771	629 293
SUMMA EGET KAPITAL		10 424 682	11 539 028
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	91 910 940	92 615 940
		91 910 940	92 615 940
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	705 000	705 000
Leverantörsskulder		175 705	190 782
Skatteskulder		59 104	103 825
Övriga kortfristiga skulder		4 407	9 903
Upplupna kostnader	Not 9	612 192	457 259
Förutbetalda avgifter och hyror		685 875	686 580
		2 242 283	2 153 349
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		104 577 904	106 308 318
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	130 634 000	130 634 000
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. Ny plan för byggnaderna gäller och från och med 2009 följer föreningen en annuitetsbaserad avskrivningsplan som sträcker sig 60 år med startvärde 0,74% och uppräkningsfaktor 2,5%. Detta innebär att byggnaden är fullt avskriven om 60 år.

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,77%	0,74%
Garage/parkering	5,00%	5,00%
Maskiner	20,00%	20,00%
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	8 884 884	8 884 732
Hysesintäkter	442 715	446 017
	9 327 599	9 330 749

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	135 800	139 190
Fastighetsskötsel enl beställn	5 996	11 413
Fastighetsskötsel gård beställ	14 850	0
Snöröjning/sandning	235 488	64 600
Städning enligt beställning	938	0
Myndighetstillsyn	0	46 575
Gård	3 700	41 062
Förbrukningsmateriel	19 714	11 213
Störningsjour och larm	7 500	13 042
	423 986	327 095

Reparationer	2010	2009
Fastighet förbättringar	21 057	8 126
Brf Lägenheter	9 326	3 398
Lokaler	879	0
Gemensamma utrymmen	1 125	0
Tvättstuga	5 675	8 763
Sophantering/återvinning	11 850	0
Lås	5 608	1 019
Installationer	5 800	0
VVS	27 796	0
Värmeanläggning/undercentral	7 395	0
Ventilation	9 857	14 829
Elinstallationer	3 142	6 384
Tak	2 850	37 992
Fasad	0	17 471
Mark/gård/utemiljö	33 921	0
Garage/parkering	44 882	26 443
Vattenskada	3 128	51 935
	194 291	176 360
Periodiskt underhåll		
Sophantering/återvinning	0	123 238
VVS	0	50 636
Huskropp utvändigt	2 465 338	41 551
Mark/gård/utemiljö	0	186 494
	2 465 338	401 919
Taxebundna kostnader		
El	129 404	117 599
Värme	1 353 401	1 298 641
Vatten	484 770	501 466
Sophämtning/renhållning	274 071	297 199
Grovsopor	9 174	0
	2 250 820	2 214 905
Övriga driftskostnader		
Försäkring	157 228	150 786
Självrisk	21 200	0
Kabel-TV	115 570	119 275
Bredband	3 918	0
	297 916	270 061
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	709 148	709 148

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	2010	2009
Tele och datakommunikation	5 237	3 946
Juridiska åtgärder	0	625
Inkassering avgift/hyra	-255	0
Revisionsarvode extern revisor	20 821	16 719
Föreningskostnader	5 634	67 484
Styrelseomkostnader	0	3 657
Förvaltningsarvode	82 506	81 426
Förvaltningsarvoden övriga	12 500	3 750
Administration	18 214	14 621
Korttidsinventarier	15 540	21 713
Konsultarvode	0	48 125
Medlemsavgift SBC ek för	7 440	7 070
	167 637	269 135

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft 1 tillfälligt anställd samt sommarjobbare.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	130 751	78 000
Löner och arvoden	2 000	138 850
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	6 575	222
Sociala kostnader	40 567	54 255
	179 893	271 327

Avskrivningar

Byggnad	704 274	687 096
Förbättringar	8 224	8 224
Maskiner	7 075	7 075
Inventarier	1 471	14 602
	721 043	716 997

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	7 410 070	5 356 947
-----------------------------------	------------------	------------------

Not 3

2010-12-31

2009-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	142 657 762	142 657 762
Utgående anskaffningsvärde	142 657 762	142 657 762

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-16 747 589	-16 052 268
Årets avskrivningar enligt plan	-712 498	-695 320
Utgående avskrivning enligt plan	-17 460 086	-16 747 589

Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion

Vid årets början	-23 772 848	-23 772 848
Utgående nedskrivning	-23 772 848	-23 772 848

Planenligt restvärde vid årets slut

101 424 828

102 137 325

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

9 245 312

9 245 312

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	56 983 000	56 983 000
Taxeringsvärde mark	37 570 000	37 570 000
	94 553 000	94 553 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	94 553 000	94 553 000
	94 553 000	94 553 000

Not 4

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

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	249 658	249 658
Utgående anskaffningsvärde	249 658	249 658

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-231 095	-209 418
Årets avskrivningar enligt plan	-8 546	-21 677
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-239 641	-231 095

Redovisat restvärde vid årets slut

10 017 **18 563**

Not 5

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

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Telefon	828	680
Fastighetsförsäkring	26 333	25 566
Bredband	314	0
Kabel-TV	28 601	28 601
Förvaltningskostnad, kv 1 2010	0	20 536
Fastighetsskötsel	33 951	33 950
	90 027	109 333

Not 6 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	9 835 162	0	0	9 835 162
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	2 031 290	327 424	629 293	1 074 573
Summa bundet eget kapital	11 866 452	327 424	629 293	10 909 735
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0	0	115 013	-115 013
Ansamlad förlust	-327 424	0	-327 424	0
Årets resultat	-1 114 347	-1 114 347	-744 306	744 306
Summa ansamlad förlust	-1 441 771	-1 114 347	-956 717	629 293
Summa eget kapital	10 424 682	-786 923	-327 424	11 539 028

Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2010	2009
Vid årets början	1 074 573	1 840 899
Reservering enligt stadgar	327 424	327 424
Reservering enligt stämmobeslut	629 293	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 093 750
Vid årets slut	2 031 290	1 074 573

Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek Uppsala	2,140 %	12 511 798	12 511 798	2011-11-01
Stadshypotek Uppsala	2,940 %	32 243 896	32 243 896	2013-09-01
Stadshypotek	4,000 %	47 860 246	48 565 246	2012-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		92 615 940	93 320 940	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-705 000	-705 000	
		91 910 940	92 615 940	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 89 090 940 Kr.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	19 045	3 891
Värme	164 313	129 949
Extern revisor	20 500	20 000
Ränta	358 666	282 163
Upplupen kostnad snöröjning	49 668	21 256
	612 192	457 259

KNIVSTA den 19/3 2011



Stig Åke Hällström
Ordförande



Bengt Juhlin
Vice ordförande



Urban Perjus
Ledamot

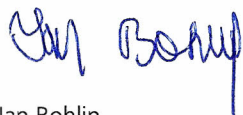


Ismet Kreho
Ledamot



Bror Löf
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2011



Jan Bohlin
Extern revisor